

# Hur uppfattar styrelsemedlemmar verksamhetsrisker relaterade till husbolagslån? -ett struktureringsperspektiv

Heidi Koivisto

Pro gradu -avhandling

Fakulteten för samhällsvetenskaper och  
ekonomi

Åbo Akademi

Åbo 2019

Ämne: Redovisning
Författare: Heidi Koivisto
Titel: Hur uppfattar styrelsemedlemmar verksamhetsrisker relaterade till husbolagslån? -ett struktureringsperspektiv
Handledare: Jean-Claude Mutiganda
<p>Abstrakt: Syftet med denna avhandling är att undersöka hur styrelsemedlemmar i bostadsaktiebolag uppfattar husbolagslån och de verksamhetsrisker som husbolagslån medför. Detta syfte verkställdes med hjälp av den starka struktureringsteorin.</p> <p>Undersökningen genomfördes i form av semi-strukturerade intervjuer med styrelsemedlemmar i två olika bostadsaktiebolag. Semi-strukturerade intervjuer genomfördes även med en banktjänsteman, två fastighetsförmedlare och en bostadsplacerare. Därutöver analyserades bokslutsinformationen i de bostadsaktiebolag vars styrelser intervjuades.</p> <p>Undersökningen visar att uppfattningen om husbolagslån i bostadsaktiebolagen är relativt svag och att styrelserna inte har förberett sig på att verksamhetsriskerna relaterade till husbolagslån skulle realiseras. Uppfattningen i styrelserna är klart beroende på styrelsemedlemmarnas interna kunskap. De styrelsemedlemmar som har ett genuint internt intresse för bolagets ekonomi har även bättre uppfattning om husbolagslånet och verksamhetsriskerna.</p> <p>Undersökningen framför att uppfattningen i styrelserna borde förbättras. I och med att andelen husbolagslån ökat vore det viktigt att styrelserna bättre skulle förbereda sig på att verksamhetsriskerna kan realiseras. Undersökningen framhäver även betydelsen av disponentens sakkunskap, i och med att den i vissa styrelser svaga uppfattningen leder till att allt större ansvar ligger hos disponenten.</p>
Nyckelord: husbolagslån, bostadsaktiebolag, den starka struktureringsteorin
Datum: 26.12.2019 Sidantal: 76

## Innehållsförteckning

1. Inledning.....	1
1.1 Syfte .....	1
1.2 Avgränsningar.....	2
1.3 Vidare uppställning .....	2
2. Bostadsaktiebolag .....	3
2.1 Förvaltning.....	3
2.1.1 Bolagsordning .....	4
2.1.2 Bolagsstämma .....	5
2.1.3 Styrelse .....	6
2.1.4 Disponent.....	8
2.2 Finansiering .....	10
2.2.1 Upptagandet av det byggtida bolagslånet .....	10
2.2.2 Amortering.....	12
2.2.3 Uppbörd av fordringar och tvångsåtgärder .....	15
3. Den teoretiska referensramen .....	22
3.1 Struktureringsteorin.....	22
3.2 Den starka struktureringsteorin.....	25
3.2.1 Externa strukturer .....	27
3.2.2 Interna strukturer .....	28
3.2.3 Aktivt handlande .....	30
3.2.4 Utfall.....	31
3.2.5 Position-praktik perspektivet .....	32
3.3 Tillämpning.....	36
4. Metodologi .....	39
4.1 Kvalitativ forskningsstrategi.....	39
4.2 Forskningsdesign .....	39
4.3 Datainsamling .....	41
4.4 Trovärdighet.....	44
5. Resultat.....	46
6. Resultatanalys.....	60
7. Avslutande diskussion.....	74
Källförteckning.....	77
Bilagor.....	82



## 1. Inledning

Finansinspektionen har uttalat sin oro över att hushållens skuldsättning ligger på en historiskt hög nivå i Finland (finansinspektionens konferens, 2018). Skuldsättningen har mer än fördubblats under de senaste 20 åren (se bilaga 1). Bostadskrediter utgör den euromässigt största andelen av konsumtionskrediter (Makkonen, 2012). I dagens läge består bostadskrediterna av både personliga banklån men även husbolagslån. Husbolagslånen har under de senaste 10 åren blivit en allt större del av hushållens skuldsättning (se bilaga 2). Köpet av ett nybygge kan idag finansieras genom att betala ett försäljningspris som t.o.m. kan vara endast 20 % av det skuldfria priset och genom att ta resterande 80 % husbolagslån (finansinspektionens konferens, 2018). Finansinspektionen oroar sig över huruvida konsumenter verkligen förstår vad husbolagslånet innebär, att dessa lån även måste återbetalas, och att hushållen inte har förberett sig för högre räntenivåer. Denna oro är väsentlig, eftersom ingen värderar konsumentens betalningsförmåga ifall hen inte behöver vända sig till banken vid anskaffning av bostaden. Ifall konsumenten inte behöver uppta personligt banklån för att betala försäljningspriset (20 %) kan husbolagslån (80 %) således t.o.m. beviljas åt insolventa personer, eftersom varken fastighetsförmedlaren eller bostadsaktiebolaget har den skyldigt att värdera konsumentens kreditvärdighet som banker har. På dessa grunder är det mycket möjligt att aktieägarnas betalningsstörningar i framtiden utgör en allt större verksamhetsrisk för bostadsaktiebolag.

### 1.1 Syfte

Syftet med denna avhandling är att med hjälp av den starka struktureringsteorin undersöka hur styrelsemedlemmar i bostadsaktiebolag uppfattar husbolagslån och de verksamhetsrisker som husbolagslån medför. Med andra ord är syftet att undersöka hurdan uppfattning de människor som agerar i bostadsaktiebolags styrelser har om de verksamhetsrisker som experter oroar sig för. Avhandlingen ämnar således skapa en bättre förståelse för styrelsemedlemmarnas handlande i styrelsen och den kunskap som de baserar sitt handlande på.

Denna studie motiverades av behovet att undersöka redovisning och styrning i mer vardagligt bruk (Jeacle, 2009). Sociala teoretiker har redan länge inkluderat vardagen i sina studier och på det sättet nått en djupare förståelse av vår samtid. Med att inkludera vardagen även i studier inom redovisning kan vi öka vår förståelse om både redovisningsbruk och det vardagliga livet. Avhandlingen ämnar upprätta en koppling mellan redovisningsinformation och de individer som använder informationen (Feeney & Pierce, 2016). På detta sätt får vi en bättre förståelse för hur och varför dessa individer påverkas av sin omgivning.

## 1.2 Avgränsningar

Denna avhandling begränsas till att endast behandla bostadsaktiebolag. Således utesluts fastighetsaktiebolag. Skillnaden mellan fastighetsaktiebolag och bostadsaktiebolag är att hälften av den sammanlagda golvytan i fastighetsaktiebolag inte i bolagsordningen har stadgats som bostadslägenheter (Hytönen, 2012). Avhandlingen begränsas även till att endast behandla husbolagslån som upptagits för byggandet. Bostadsaktiebolag upptar husbolagslån både vid byggskedet och senare för att täcka kostnader för renovering.

## 1.3 Vidare uppställning

Den återstående delen av denna avhandling är uppställd enligt följande: i kapitel 2 går djupare in på förvaltningen och finansieringen av bostadsaktiebolag. Kapitel 3 introducerar den teoretiska referensramen, den starka struktureringsteorin, samt kopplar denna teori till husbolagslån och bostadsaktiebolag. I kapitel 4 presenteras metodologin för denna studie och i kapitel 5 presenteras resultaten. Kapitel 6 fördjupar sig i analysen av resultaten och kapitel 7 är ägnad åt avslutande diskussion och förslag för framtida forskning.

## 2. Bostadsaktiebolag

I lagen om bostadsaktiebolag definieras ett bostadsaktiebolag som ett aktiebolag som enligt bolagsordningen har till syfte att äga och besitta en sådan byggnad i vilken mer än hälften av lägenheternas sammanlagda golvyta enligt bolagsordningen upptas av bostadslägenheter i aktieägarnas besittning (BabL 1 kap 2 §). I praktiken betyder detta att ett bostadsaktiebolag äger och förvaltar en byggnad som är menad för boende, och att ägandet av aktier i ett bostadsaktiebolag medför rätten till att besitta en lägenhet i byggnaden (Kangasluoma, 2008). Det är dock viktigt att notera att aktieägarna i ett bostadsaktiebolag inte äger själva lägenheten (väggar, tak och golv), utan de äger aktier. Ett bostadsaktiebolag är en från aktieägarna fristående juridisk person, och således är aktieägarna inte personligen ansvariga för bolagets förpliktelser (BabL 1 kap 6 §). Aktieägarna har dock vissa skyldigheter gentemot bolaget, som t.ex. att betala bolagsvederlag enligt bolagsordningen (BabL 3 kap 1 §). Till aktieägarnas rättigheter hör bland annat likställighetsprincipen, dvs. att alla aktier medför lika rätt i bostadsaktiebolag och således får de beslutsfattande organen inte fatta beslut som ger en aktieägare otillbörlig fördel till nackdel av en annan aktieägare (BabL 1 kap 10 §). Till skillnad från bolag som idkar näringsverksamhet är syftet i bostadsaktiebolag inte att göra vinst, utan att endast täcka de utgifter som bolaget har (Heinonen, 2012). Bostadsaktiebolag är bokföringsskyldiga och bör ha minst en revisor (Ingman & Haarma, 2005). Enligt god bokföringssed bör bokslut även i bostadsaktiebolag ge en rättvisande bild av bolagets finansiella ställning. Detta kapitel kommer att gå djupare in på förvaltningen och finansieringen av bostadsaktiebolag i Finland.

### 2.1 Förvaltning

Bostadsaktiebolag grundas nuförtiden nästan alltid av en utomstående byggherre (Bengtsson, 1993 i Anund Vogel m.fl., 2016). Hytönen (2012) hänvisar till Lahti (2007) då han anger att den byggfirma som fungerar som grundarentreprenör (byggherre) grundar i början av byggprojektet ett bostadsaktiebolag för förvaltning av den byggda fastigheten. Byggherren blir en stiftande delägare i det grundade bostadsaktiebolaget (Keskitalo, 2009). Juridiskt uppkommer bostadsaktiebolaget i och med att bolaget registreras i handelsregistret (BabL 12 kap 8 §). Enligt bokföringsnämndens allmänna

anvisning om behandlingen av grynderentreprenad i bokslut (2017) är skeden i ett bostadsaktiebolags byggprojekt följande:

1. Byggherren förvärvar en tomt för det bostadsaktiebolags räkning som kommer att grundas
2. Byggherren uppgör planer för de byggnader som ska byggas samt marknadsför objektet åt slutkonsumenterna (de kommande aktieägarna)
3. Byggherren grundar ett bostadsaktiebolag och en tillfällig styrelse samt överför tomten till bolaget när bolaget har införts i handelsregistret
4. Byggherren ingår avtal om byggprojektet med bostadsaktiebolagets tillfälliga styrelse
5. Byggherren ordnar behövlig finansiering åt bostadsaktiebolaget (med tillfälliga styrelsens samtycke)
6. Byggherren säljer aktierna i bostadsaktiebolaget åt slutkonsumenterna (aktieägarna)

Efter byggskedet förvaltas det grundade bostadsaktiebolaget sedan genom olika beslutsfattande organ. Enligt bostadsaktiebolagslagen ska ett bostadsaktiebolag ha en *bolagsordning*, ur vilken den viktigaste informationen om bolaget framgår (BabL 1 kap 3 §). Aktieägarna utövar sin beslutsfattanderätt på *bolagsstämman* (BabL 6 kap 1 §), där aktieägarna bl.a. utser en *styrelse* för bolaget (BabL 6 kap 3 §) och väljer en *disponent* (BabL 7 kap 1 §).

### 2.1.1 Bolagsordning

Bolagsordningen kan ses som en inter ”lag” för bostadsaktiebolaget (Kangasluoma, 2008). De övriga beslutsfattande organen bör följa bolagsordningen så länge den inte strider mot officiella lagar. Ett bostadsaktiebolag bör ha en bolagsordning, ur vilken det ska framgå bolagets firma, hemkommun i Finland, belägenhet samt grunden för besittning för ägda byggnader (BabL 1 kap 13 §). Därutöver bör ur bolagsordningen framgå för varje aktielägenhet placering i byggnaden, nummer/bokstavsbezeichnung, yta, användningsändamål samt antalet rum i lägenheten. Det bör även anges vilken/vilka aktier som medför rätten att besitta en viss lägenhet samt vilka aktielägenheter eller andra lokaler och utrymmen som bolaget har i sin omedelbara besittning. Sist men inte minst



bör det ur bolagsordningen även framgå grunderna för beräkningen av bolagsvederlaget, samt vem som bestämmer vederlagets belopp och betalningssätt. Utöver den obligatoriska informationen kan det i bolagsordningen finnas bolagsspecifika valbara bestämmelser (Kangasluoma, 2008). Dessa är dock ofta tagna direkt från någon officiell lag. Bolagsordningen kan t.ex. begränsa aktieägarnas bestämmanderätt (BabL 6 kap 1 §), genom att ange vilka ärenden som hör till styrelsens behörighet (BabL 6 kap 2 §). Bolagsordningen kan även vidga aktieägarnas bestämmanderätt, genom att t.ex. lindra majoritetsprincipen gällande omröstningar (Kangasluoma, 2008).

### 2.1.2 Bolagsstämma

Aktieägarna i ett bostadsaktiebolag utövar sin bestämmanderätt på bolagsstämman (BabL 6 kap 1 §). Bolagsstämman är det högsta beslutsfattande organet i ett bostadsaktiebolag (Ingman & Haarma, 2005) och kan fatta beslut i alla ärenden förutom de ärenden som i lagen eller bolagsordning anförtrotts bolagets styrelse (Kangasluoma, 2008; BabL 6 kap 1 §). Bolagsstämman är antingen ordinarie eller extra (BabL 6 kap 3 §, 4§). Den ordinarie bolagsstämman ska hållas inom 6 månader från räkenskapsperiodens utgång. På denna stämma fastställs bokslutet och det fattas beslut om användning av en möjlig vinst. Beslut fattas även om t.ex. ansvarsfriheten för styrelsen och disponenten samt om budgeten och beloppet av bolagsvederlag för nästa räkenskapsperiod. Utöver detta väljs styrelseledamöter och revisor för nästa räkenskapsperiod. En extra bolagsstämma ska hållas ifall det föreskrivs i bolagsordningen, ifall bolagsstämman eller styrelsen anser det finnas skäl för det, eller ifall en aktieägare eller revisor kräver det. En extra bolagsstämma behövs exempelvis då beslut om besittningstagandet av en lägenhet ska fattas (BabL 8 kap 2 §).

Bolagsstämman sammankallas av bostadsaktiebolagets styrelse (BabL 6 kap 18 §). Tillsammans med stämmokallelsen får aktieägaren det senaste bokslutet, verksamhetsberättelsen samt revisionsberättelsen (Heinonen, 2012). På bolagsstämman fattas beslut enligt majoritetsprincipen (BabL 6 kap 26 §). Enligt huvudregeln medför en aktie en röst, men det kan i bolagsordningen bestämmas att varje aktiegrupp medför en röst (BabL 6 kap 13 §). En aktieägare får inte rösta i ett ärende som gäller ett avtal mellan

den ifrågavarande aktieägaren och bolaget, beviljande av ansvarsfrihet för den ifrågavarande aktieägaren eller tagandet av den ifrågavarande aktieägarens aktielägenhet i bolagets besittning (BabL 6 kap 15 §). Aktieägarna kan även fatta beslut om ett ärende utan att hålla bolagsstämma, ifall de är eniga (BabL 6 kap 1 §).

### 2.1.3 Styrelse

Ett bostadsaktiebolag ska ha en styrelse med minst tre och högst fem ledamöter (BabL 7 kap 1 §, 8 §), till vilka ersättare kan väljas ifall bolagsordningen förutsätter detta (Kangasluoma, 2008). Minst en av ledamöterna samt disponenten bör ha boplatz inom det europeiska ekonomiska samarbetsområdet (Kangasluoma, 2008). Styrelseledamöterna bör även vara myndiga. Den ordinarie bolagsstämman utser styrelseledamöterna och deras mandattid upphör vid utgången av följande ordinarie bolagsstämma (BabL 7 kap 9 §, 11 §). En aktieägare kan inte bli vald som styrelseledamot utan sitt samtycke och de valda styrelseledamöterna har rätt att avgå när som helst under mandattiden (Kangasluoma, 2008). Bolagsstämman kan även när som helst avsätta en styrelseledamot.

Inom styrelsen ska en ordförande väljas (Kangasluoma, 2008). Som styrelsen ledare har ordförande mycket inflytande i bolagets ärenden, men juridiskt sett skiljer sig hans position inte märkvärdigt från de övriga styrelseledamöterna. Att inneha ordförande position kan dock exempelvis påverka bedömningen av ansvarsfrihet. Till ordförandes uppgifter hör bl.a. att se till att styrelsen uppfyller givna uppgifter och att sammankalla styrelsen vid behov. Således bör ordförande aktivare följa med bolagets angelägenheter än de övriga styrelsemedlemmarna. Ifall bostadsaktiebolaget inte har en disponent tillfaller disponentens uppgifter ordförande, eftersom uppgifterna inte kräver någon särskild utbildning (Ingman & Haarma, 2005).

Utöver deltagandet på bolagsstämman kan styrelsen vid behov hålla egna möten under räkenskapsperioden (Kangasluoma, 2008). Styrelsen är beslutsfär då fler än hälften av valda styrelseledamöterna är närvarande. I styrelsen fattas beslut enligt

majoritetsprincipen (BabL 7 kap 3 §). Vid lika röstetal är ordförandes röst avgörande. Styrelsen behöver bolagsstämman beslut ifall åtgärden är osedvanlig, har betydande inverkan på användningen av någon aktielägenhet eller har betydande inverkan på bolagsvederlaget eller övriga kostnader för en aktieägare (BabL 7 kap 2 §). Styrelsen kan även bestämma att ett ärende som hör till dess eller disponentens uppgifter förs till bolagsstämman för avgörande (7 kap 7 §). Vid styrelsemöten ska mötesprotokoll upprättas (BabL 7 kap 6 §). Styrelseledamöterna har rätt att få sin avvikande mening antecknad i mötesprotokollet. I lagen anges inget om den ansvarsfrihet som den avvikande meningen ger, men i praktiken befrias den ledamot från ansvar vars avvikande mening blivit antecknad i mötesprotokollet (Kangasluoma, 2008). Ledamoten befrias dock inte från ansvar ifall hen senare deltar i verkställandet av beslutet.

Styrelsen ansvarar för förvaltningen av bolaget och fastigheten, samt för att bokföringen och medelsförvaltningen ordnas på behörigt sätt (BabL 7 kap 2 §). Till styrelsen uppgifter hör även att instruera och övervaka disponenten samt att representera bolaget (Kangasluoma, 2008). I och med rätten att representera bostadsaktiebolaget har styrelsen rätt att på ett för bolaget bindande sätt skapa förbindelser, uppträda som part vid myndighetsförfaranden samt kära och svara vid domstol. Enligt likställighetsprincipen (BabL 1 kap 10 §) får styrelsen inte fatta ett beslut eller företa en åtgärd som ger någon aktieägare en otillbörlig fördel till nackdel av någon annan aktieägare eller bolaget. Med denna likställighetsprincip strävar lagen till att de beslut som fattas i bolaget ska behandla alla aktieägare möjligast lika (Kangasluoma, 2008). Styrelseledamöterna och disponenten kan bli skadeståndsskyldiga gentemot bolaget ifall de uppsåtligen eller av oaktsamhet orsakar bolaget skada (BabL 24 kap 1 §). Förutsättningarna för att skadeståndsskyldighet uppstår är att den ifrågavarande personen orsakat skadan medan hen utfört sitt uppdrag som styrelseledamot eller disponent och att skadan har uppkommit uppsåtligen eller av oaktsamhet (Kangasluoma, 2008). Skadeståndsskyldighet kan uppstå förutom aktivt handlande även p.g.a. passivitet, dvs. att styrelsen inte vidtagit krävda åtgärder. Det är bolagsstämman som fattar beslut om att bolaget ska väcka talan mot styrelsen/disponenten. Ifall skada inte orsakats bolaget utan någon privatperson, som t.ex. en annan aktieägare, krävs även att handlandet är i strid mot antingen aktiebolagslagen eller bolagsordningen för att styrelsemedlemmarna eller disponenten ska bli

skadeståndsskyldiga. Ifall det t.ex. handlar om att styrelsen handlat i strid mot avtalsrätten ansvarar bolaget för skadan.

Som tidigare presenterades grundar byggherren en tillfällig styrelse åt bostadsaktiebolaget vid byggskedet (BFN allmänna anvisning om behandlingen av grynderentreprenad i bokslut, 2017). Detta betyder att ett bostadsaktiebolag har två tydliga faser där bolaget förvaltas av olika styrelser: byggherrens tillfälliga styrelse och den egentliga styrelsen (Anund Vogel m.fl., 2016). Den tillfälliga styrelsen ansvarar för bostadsaktiebolagets förvaltning under byggtiden och ingår bl.a. avtal om kredit i bolagets namn (Anund Vogel m.fl., 2016; BFN allmänna anvisning om behandling av grynderentreprenad i bokslut, 2017). Ansvaret för bostadsaktiebolagets förvaltning övergår från den tillfälliga styrelsen till bostadsaktiebolagets egentliga styrelse vid första bolagsstämman, som ska sammankallas direkt efter att byggkontrollmyndigheten har godkänt byggnaden för ibruktagande (Keskitalo, 2009). Märkbart är att detta i praktiken betyder detta att den styrelse som har ansvaret för amorteringen av det upptagna husbolagslånet inte har varit med i förhandlingarna för kreditavtalet.

#### 2.1.4 Disponent

Som ovan konstaterades ska styrelsen leda verksamheten i ett bostadsaktiebolag och se till att de beslut som fattas även verkställs (Kangasluoma, 2008). I dessa uppgifter får styrelsen hjälp av disponenten. Disponenten kan anses fungera som VD för bostadsaktiebolaget, eftersom hen till stor del ansvarar för organiseringen i bolaget (Ingman & Haarma, 2005). Ett bostadsaktiebolag kan ha en disponent, ifall antingen bolagsordningen eller bolagsstämman bestämmer så (BabL 7 kap 1 §). I lagen anges inga kompetenskrav för disponenten, hen bör endast uppfylla samma behörighetskrav som styrelsemedlemmarna, dvs. ha boplatz inom europeiska ekonomiska samarbetsområdet samt vara myndig (Kangasluoma, 2008). Eftersom disponentens uppgifter dock i praktiken kräver viss sakkunskap anställs ofta en utomstående disponent från någon disponentsammanslutning. Disponenten utses av styrelsen och enligt lagen ska disponenten ansvara för förvaltningen av byggnaden och övrig daglig förvaltning enligt styrelsens anvisningar (BabL 7 kap 20 §, 17 §). Disponenten förbereder även ärenden för

både bolagsstämman och styrelsen samt verkställer deras beslut (Kangasluoma, 2008). Hen ska även se till att bokföringen är lagenlig och att medelsförvaltningen är betryggad (BabL 7 kap 17 §). Disponenten har därtill behörighet att självständigt fatta beslut gällande den löpande förvaltningen (Kangasluoma, 2008) samt rätt att representera bolaget i de ärenden som hör till hens uppgifter och att närvara samt yttra sig vid styrelsens sammanträden (BabL 7 kap 17 §, 18 §). I verkligheten utför disponenten även en stor del av de uppgifter som i lagen föreskrivits att tillhöra styrelsen (Ingman & Haarma, 2005).

Som ovan har angetts ansvarar disponenten, likt styrelsemedlemmarna, för de skador som hen uppsåtligen eller av oaktsamhet orsakat bolaget (BabL 24 kap 1 §). Disponenten befrias även av ansvar genom att man i mötesprotokollet antecknat hens avvikande mening (Kangasluoma, 2008). Även om grunderna för skadeståndsskyldighet för styrelsemedlemmarna och disponenten är samma kan själva skadeståndsskyldigheten för disponenten bli olik, p.g.a. uppgiftsfördelningen. Eftersom disponenten självständigt ansvarar för bolagets rörliga förvaltning kan hen även ensamt bli skadeståndsskyldig för skador som uppstått p.g.a. hens aktiva handlande. Kravet om likställighet mellan aktieägarna påverkar exempelvis även disponentens beslutsfattande (Ingman & Haarma, 2005). Disponenten får således inte vidta sådana åtgärder som leder till otillbörlig fördel för en aktieägare till nackdel av bolaget eller en annan aktieägare.

I praktiken litar styrelser i bostadsaktiebolag ofta väldigt mycket på disponentens kunskap (Kangasluoma, 2008). Som ovan nämndes utför disponenten t.ex. ofta även sådana uppgifter som enligt lagen eller bolagsordningen tillhör styrelsen. Styrelsen är dock i sista hand ansvarig över utförandet av dessa uppgifter och då blir styrelsens främsta uppgift att övervaka disponenten. Således kan konstateras att ett regelbundet och förtroendefullt samarbete mellan disponenten och styrelsen utgör grunden för effektiv fastighets- och medelsförvaltning i ett bostadsaktiebolag (Ingman & Haarma, 2005).

## 2.2 Finansiering

Ett bostadsaktiebolag bör ha ett aktiekapital på minst 2 500 euro (BabL 1 kap 7 §). För att bilda ett bostadsaktiebolag behövs förutom aktiekapital ofta även främmande kapital (Kangasluoma, 2008). Det vanligaste sättet för anskaffning av främmande kapital är låntagande från banker. Kostnaderna för banklånet finansieras av aktieägarna. Till näst presenteras närmare upplåningen och amorteringen i ett bostadsaktiebolag. Därefter kommer även uppbörden av fordringar från aktieägarna samt möjliga tvångsåtgärder att introduceras.

### 2.2.1 Upptagandet av det byggtida bolagslånet

Som tidigare har presenterats är det byggherren, dvs. den stiftande delägaren, som ordnar behövlig finansiering åt bostadsaktiebolaget vid byggskedet (BFN allmänna anvisning behandlingen av grynderentreprenad i bokslut, 2017). Den stiftande delägaren avtalar om det byggtida bolagslånet med banken redan innan byggskedet inleds (Kangasluoma, 2008). Innan ett kreditavtal uppstår håller parterna kreditförhandlingar, vars avsikt är att utreda kredittagarens kreditvärdighet och kartlägga villkoren för krediten (Makkonen, 2012). Lånevillkoren meddelas åt aktieägarna i den ekonomiplan som finns som bilaga till köpebrevet (Kangasluoma, 2008). Lånetiden för de byggtida bolagslånen varierar mellan 15 och 25 år och banker erbjuder bostadsaktiebolag olika ränte- och amorteringsalternativ. Amorteringen av det byggtida bolagslånet kommer att presenteras senare.

Ifall bostadsaktiebolaget från ett kreditinstitut upptar en kredit, som helt eller delvis kommer att amorteras med medel uppburna från aktieägarna efter byggskedet, ansvarar den stiftande delägaren för tillsättandet av säkerheter och skyddsdokument (Lag om bostadsköp 2 kap 3, 4 §; Keskitalo, 2009). Den stiftande delägaren ska tillsätta tre olika typer av säkerheter: en byggtida säkerhet, en säkerhet för tiden efter byggskedet samt en säkerhet för den händelse att den stiftande delägaren inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet (Keskitalo, 2009). Den byggtida säkerheten bör tillsättas då den stiftande delägaren säljer lägenheter innan 3 månader gått från att byggnaden blivit klar (Kangasluoma, 2008). Säkerheten för tiden efter byggskedet ska vara i kraft minst t.o.m.

att 15 månader gått från att myndigheterna har godkänt ibruktagandet av byggnaden. Vid den första bolagsstämman, där förvaltningen överläts från byggtida styrelsen till den egentliga styrelsen, befrias den byggtida säkerheten som ersätts av säkerheten för tiden efterbyggskedet (Viiala & Rantanen, 2008). Styrelsen ansvarar för befriandet av säkerheterna efter byggskedet. Enligt statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp (1 §) ska för nybyggen följande skyddsdokument tillsättas:

- 1) bolagets stiftelseurkund, handelsregisterutdraget över bolaget och bolagsordningen samt protokoll från bolagsstämman eller annan utredning om de ändringar av bolagsordningen som inte framgår av handelsregisterutdraget samt intyg över att ändringsanmälan rörande bolagsordningen inlämnats till handelsregistret,
- 2) ekonomiplanen för sammanslutningen samt kreditgivarnas intyg om kapitalbeloppen av de krediter som beviljats sammanslutningen och om räntan på krediterna, lånetiderna och amorteringsplanerna,
- 3) lagfartsbevis, köpebrev eller annan fångeshandling för fastigheten samt legoavtal för jordområde eller annan utredning om besittningsrätten till det jordområde på vilket byggnaderna uppförs,
- 4) gravationsbevis och utdrag ur fastighetsregistret,
- 5) bygglov och huvudritningar,
- 6) utredning över byggsättet och utredningar över specialarbeten,
- 7) entreprenadavtal eller annat avtal om ny- eller ombyggnad om något huvudentreprenadavtal inte ingåtts,
- 8) säkerhetshandlingarna rörande säkerheter.

Ur slutkonsumentens, dvs. aktieägarens, synvinkel är ekonomiplanen det viktigaste skyddsdokumentet (Keskitalo, 2009). Ekonomiplanen innehåller information om byggprojektets lönsamhet och de kommande boendeutgifterna. Ur ekonomiplanen framgår t.ex. de uppskattade vederlagen för räkenskapsperioden efter byggskedet och de byggtida lånen som tillfaller bolaget efter byggskedet. Ifall informationen är felaktig har slutkonsumenten rätt att vidta åtgärder enligt avtalsrättsliga principer, dvs. exempelvis ansöka om ersättning för skadestånd. Skyddsdokumentet bevaras i banken och den som planerar att köpa aktier i det ifrågavarande byggprojektet har rätt att se dessa dokument.

Bostadsaktiebolagets egentliga styrelse ska få besittning av skyddsdokumentet vid första bolagsstämman, där ansvaret för bolaget övergår från byggherrens tillfälliga styrelse till den egentliga styrelsen (Keskitalo, 2009). Efter att besittningen av skyddsdokumentet övergått till bolagets styrelse är bolaget själv ansvarigt för övervakningen av dess intressen (Kangasluoma, 2008).

Kreditgivarens skyldighet att förföra ansvarigt i kreditrelationer regleras i konsumentskyddslagens 7 kapitel. Kapitlet betonar skyldigheten att följa god kreditgivningssed, bedömningen av kreditvärdighet och pålitlig kundidentifiering. Själva kreditinstitutsverksamheten i Finland är licensbelagd och starkt reglerad (Makkonen, 2012). De centrala kraven är hög soliditet, effektiv riskhantering och tillräcklig kundsäkerhet. Utöver konsumentskyddslagens 7 kapitel regleras kreditinstitutsverksamheten även av olika normer och bestämmelser, som t.ex. god bank sed och Finansinspektionens normer, vilka innefattar bl.a. bevaring av deponenternas ekonomiska säkerhet och finansmarknadernas stabilitet. God kreditgivningssed förutsätter även att kreditgivaren vägrar bevilja kredit, då kredittagaren inte är kreditvärdig. Kreditinstituten övervakas av Finansinspektionen.

### 2.2.2 Amortering

Banker erbjuder bostadsaktiebolag olika ränte- och amorteringsalternativ (Kangasluoma, 2008). Oftast är räntan bunden till någon referensränta, och består således av referensräntan och därtill en avtalad marginal. Olika amorteringsalternativ är t.ex. rak amortering, annuiteter eller amortering i jämna rater. Disponenten ansvarar för att lånet återbetalas enligt lånevillkoren och betalningsplanen. Rekommendabelt är att bostadsaktiebolagets egentliga styrelse utreder huruvida referensräntan kan bytas, och i så fall när och till vilket pris.

Som en från aktieägarna fristående juridisk person ansvarar bostadsaktiebolaget för amorteringen av bolagslånet till banken, och således är aktieägarna inte personligen ansvariga för dessa amorteringar (BabL 1 kap 6 §). Aktieägarna är dock personligen



ansvariga för amorteringen av bolagslånet mellan sig och bostadsaktiebolaget, i enlighet med bestämmelserna om skyldigheten att betala bolagsvederlag. Ifall en aktieägare önskar betala sin andel av bolagslånet direkt eller i större rater men saknar medel för detta finansierar hen betalningen med ett personligt banklån (Heinonen, 2012). Aktieägare väljer ofta att uppta ett personligt banklån istället för bolagslånet då det personliga banklånets skötselutgifter är lägre än bolagslånets. Det vill säga då aktieägaren lyckats avtala t.ex. en lägre räntenivå eller en längre lånetid för det personliga lånet. Räntenivån för bolagslån är vanligtvis lägre än för personliga banklån, men en privatperson kan avdra räntekostnader för personliga banklån upptagna för familjens stadigvarande bostad i beskattningen, vilket gör att det personliga banklånet kan vara förmånligare än bolagslånet. Förr var det t.o.m. motiverat att uppta ett personligt banklån för finansiering av bostadsköp, eftersom det personliga banklånets räntor kunde helt avdras i beskattningen. Med åren har dock avdragbarheten sänkts och år 2019 kunde endast 25 % av räntorna avdras (se bilaga 3). Låt oss säga att räntekostnaderna år 2019 t.ex. skulle vara 1000 euro. Då kunde 250 euro avdras. Ifall avdraget skulle göras på förvärvsinkomsternas beskattning, som en så kallad underskottsgottgörelse, skulle nyttan som fås genom avdraget vara 7,5 % av de betalda räntorna, dvs. 75 euro. Således har husbolagslånen, som inte kräver någon säkerhet likt personliga banklån, blivit allt mer lockande och allt fler prefererar bolagslån över personligt banklån (Euro & Talous, 2018). Även bostadsplacerare väljer att utnyttja husbolagslånet, eftersom både räntorna och amorteringarna får i form av finansieringsvederlaget avdras från hyresinkomsterna i beskattningen (Koponen, 2019). Ifall lånet upptas från banken kan endast räntorna avdras som utgift för inkomstens förvärvande (Parviainen, 2019).

Alternativet till att betala låneandelen direkt eller i större rater är att amortera på lånet månatligen till bostadsaktiebolaget som en del av bolagsvederlaget (Kangasluoma, 2008). Aktieägarna är skyldiga att betala bolagsvederlag enligt bestämmelserna i bolagsordningen (BabL 1 kap 6 §). Bolagsvederlag uppbärs för att täcka de utgifter som bolaget har (Heinonen, 2012). Utgifterna i ett bostadsaktiebolag består av både kortfristiga och långfristiga utgifter. De kortfristiga utgifterna (t.ex. vatten och värme) påverkar bolaget endast under den ifrågavarande räkenskapsperioden, medan de långfristiga utgifterna (dvs. lånen) påverkar bolaget under flera räkenskapsperioder. De kortfristiga utgifterna täcks med ett så kallat skötselvederlag, medan

finansieringsvederlaget täcker de långfristiga lånutgifterna. Begreppet bolagsvederlag inkluderar både skötselvederlaget och finansieringsvederlaget. Bolagsvederlaget uppbärs månatligen av aktieägarna (Heinonen, 2012).

Vederlagen bör presenteras separat i bolagets verksamhetsberättelse med hjälp av vederlagskalkyler, vilka ämnar illustrera användningen av de olika vederlagen (Heinonen, 2012). Ur vederlagskalkylerna framgår huruvida tillräckliga vederlag uppburits och vilka utgifter som täckts med vederlagen. Vederlagskalkylerna upprättas på basis av bostadsaktiebolagets resultat- och balansräkning, och inkluderar alla poster som är kopplade till bolagets finansiering. Vederlagskalkylerna säkerställer att aktieägarna behandlas lika enligt likställighetsprincipen, och aktieägarna kan ur vederlagskalkylerna kontrollera att de betalat den egna andelen av utgifterna (Heinonen, 2012; BabL 1 kap 10 §). Ifall vederlagskalkylen för skötselvederlaget visar underskott tyder detta på att ett för lågt skötselvederlag uppburits, och att vederlaget eventuellt bör höjas nästa räkenskapsperiod (Heinonen, 2012). Då underskottet motsvarar flera månaders skötselvederlag kan bolaget behöva ta lån för att få finanserna i balans. De rörliga utgifterna får i regel inte täckas med bolagslånet, utan ifall kalkylen för skötselvederlaget visar väsentligt underskott ska ett skösellån upptas. Vederlagskalkylen för skötselvederlaget kan i motsats till det ovannämnda även visa ett överskott. Överskottet beror ofta på att de verkliga utgifterna varit lägre än de anteciperade utgifterna. I princip kan skötselvederlaget då sänkas nästa räkenskapsperiod, men bolag brukar gardera sig mot kommande prisökningar genom att behålla skötselvederlaget lika, trots överskottet. Ett stort överskott kan även avsättas till en reservfond för kommande långfristiga utgifter. På motsvarande sätt är ett underskott i kalkylen för finansieringsvederlaget en indikator på att bolaget uppburit ett för lågt finansieringsvederlag. Underskottet kan exempelvis ha uppkommit som följd av en oförväntad förhöjning av räntenivån. Bolaget bör då höja finansieringsvederlaget nästa räkenskapsperiod. Vederlagskalkylen för finansieringsvederlaget visar naturligt ett överskott då bokslutsdagen kommer innan dagen för amortering och räntebetalning. Ifall överskottet inte beror på kalenderåret har bolaget antagligen uppburit för högt finansieringsvederlag. Bolaget kan då sänka finansieringsvederlaget nästa räkenskapsperiod. Då överskottet motsvarar flera månaders finansieringsvederlag bör

bolaget avtala med banken om en tilläggs amortering. Till revisorns uppgifter hör att kontrollera vederlagskalkylerna (Ingman & Haarma, 2005).

De medel som bolaget uppbär av aktieägarna behandlas antingen som skattefria kapitalinvesteringar (fonderingsprincipen) eller som skattepliktig inkomst (Heinonen, 2012). Även om ett bostadsaktiebolags syfte inte är att göra vinst kan bolaget ha uppburit mer i vederlag än vad de haft i utgifter, vilket leder till att en beskattningsbar vinst uppstår. Fonderingsprincipen används därför ofta p.g.a. skattemässiga skäl. Principen innebär att bolagsstämman fattar beslut om att fondera finansieringsvederlagen och låneandelsbetalningarna i en fond för låneamorteringar. Fonderna för kapitalinvesteringar syns i balansräkningens egna kapital. Fonderingsprincipen gynnar dock inte bostadsplacerare, i och med att finansieringsvederlagen inte i beskattningen kan avdras ur hyresintäkterna ifall finansieringsvederlagen fonderas. Utgifterna för husbolagslånet kan då avdras först vid försäljningen av lägenheten. Ifall finansieringsvederlagen däremot behandlas som skattepliktig inkomst för bostadsaktiebolaget får bostadsplaceraren avdra vederlaget ur de månatliga hyresinkomsterna. Således blir praktiken i bostadsaktiebolag med många placerare att finansieringsvederlagen intäktsförs, och då hamnar bolaget att använda sig av andra bokslutsregleringsmöjligheter för att undgå beskattningsbar vinst.

### 2.2.3 Uppbörd av fordringar och tvångsåtgärder

Som redan tidigare har konstaterats är syftet i ett bostadsaktiebolag inte att göra vinst, utan att skaffa tillräckliga medel för att täcka bolagets utgifter (Heinonen, 2012). Denna medelsanskaffning är uppbyggd kring aktieägarnas skyldighet att betala bolagsvederlag enligt bolagsordningen (BabL 3 kap 1 §). Aktieägarna kan dock av någon anledning försumma denna skyldighet. De fordringar som bostadsaktiebolaget har på aktieägare utgör privaträttsliga fordringar, på vilken utsökningsbalkens förfaringssätt tillämpas (Koulu & Lindfors, 2016), dvs. fordringarna är utmättningsbara. Revisorn bör kontrollera att en möjlig indrivning är effektiv (Ingman & Haarma, 2005). I sådana fall där försummelsen av en enstaka aktieägare inte märkvärdigt påverkar bolagets finansiella ställning kan bolaget välja att ingå betalningsplan med aktieägaren (Furuhjelm, 2013). Det bör dock noga övervägas att betalningsplanen är enligt med bolagets intressen,

exempelvis ifall aktieägaren trots betalningsplan försummar sina skyldigheter. Utöver de allmänna indrivningssätten har bostadsaktiebolag möjligheten att utnyttja besittningstagandet av lägenheten som tvångsåtgärd. Kortfattat betyder besittningstagande av en lägenhet att bostadsaktiebolaget tar aktieägarens lägenhet i bostadsaktiebolagets besittning för en viss tid, på grund av aktieägarens förbrytelser eller försummelser. Besittningstagandet kan ske på följande grunder:

- aktieägaren inte betalar ett förfallet bolagsvederlag
- aktielägenheten vanvårdas på ett sätt som orsakar bolaget eller någon annan aktieägare olägenhet
- aktielägenheten används väsentligen i strid med det i bolagsordningen angivna eller av bolaget godkända användningsändamålet
- i aktielägenheten förs ett störande liv
- aktieägaren eller någon annan invånare inte iakttar vad som krävs för bevarande av ordning i bolagets utrymmen

(BabL 8 kap 2 §).

Att aktieägaren inte betalar ett förfallet vederlag ligger oftast till grund för besittningstagandet av en aktielägenhet (Furuhjelm, 2013). Bostadsaktiebolaget får inte sätta i gång besittningstagande då aktieägarens försummelse är av ringa betydelse. Den vedertagna praktiken är att besittningstagande kräver försummelse av tre månaders vederlag. Aktielägenheten kan tas i bolagets besittning även i sådana fall där aktieägaren lämnar endast en del av bolagsvederlaget, t.ex. finansieringsvederlaget, obetald. Det är dock bolaget som bär bevisbördan vid utvärderingen av betydelsen av försummelsen. Vid utvärdering av huruvida försummelsen endast är av ringa slag har bolagets storlek och aktieägarens tidigare försummelser betydelse. Viktigast är att bolagets ledning, dvs. styrelsen och disponenten, reagerar tillräckligt snabbt på försummelser. Ledningens reagerande på försummelser har även betydelse vid eventuell bedömning av ledningens skadeståndsskyldighet. Även om bostadsaktiebolaget väljer att ta aktielägenheten i besittning på grund av de obetalda vederlagen kan bolaget samtidigt använda sig av allmänna indrivningssätt, t.ex. utsökning, för sina fordringar. Nedan kommer processen för besittningstagandet av en lägenhet i ett bostadsaktiebolag att presenteras.

Processen av besittningstagandet av lägenheten börjar i och med att aktieägaren tilldelas en skriftlig varning (Furuhjelm, 2013). Aktieägaren ska tilldelas en skriftlig varning innan beslut om övertagande av lägenheten fattas (BabL 8 kap 3 §). Det hör till styrelsen ansvarsområde att tilldela varningen. Ifall aktieägaren har en hyres- eller underhyresgäst ska även hen tilldelas en skriftlig varning. I varningen ska anges att lägenheten möjligen tas i bolagets besittning samt grunden för detta. Ifall aktieägaren med anledning av varningen uppfyller sina skyldigheter får lägenheten inte tas i bolagets besittning. Den vedertagna praktiken är att varning kan tilldelas efter att två månaders vederlag blivit obetalda (Furuhjelm, 2013). För att veta när vederlagen förfaller är det motiverat att för bostadsaktiebolaget att använda månatlig vederlagsbokföring. Aktieägaren är skyldig att ersätta de utgifter som uppstått p.g.a. tilldelandet av varningen, även om hen fullgör sina förpliktelser i och med varningen (Furuhjelm, 2013).

Beslut om besittningstagandet fattas av bolagsstämman (BabL 8 kap 2 §). Bolagsstämman brukar sammankallas oftast efter att tre eller fyra vederlag blivit obetalda (Furuhjelm, 2013). Beslutet kan fattas med enkel majoritet i en röstning, där aktieägaren ifråga är jävig. I beslutet om besittningstagande bör anges grunden för besittningstagandet, giltighetstid samt vilka utrymmen besittningstagandet gäller (BabL 8 kap 2 §). En aktielägenhet kan tas i bolagets besittning för högst tre år. Ifall inget annat anges i beslutet om besittningstagandet börjar tidsfristen för besittning då lägenheten är tom och i bolagets faktiska besittning (Furuhjelm, 2013). Risken med att ange begynnelsetid för besittningstagandet i beslutet om besittningstagande är att tidsfristen löper ut redan innan domstolen fattat beslut om besittningstagande ifall aktieägaren väcker klandertalan. Ingen minimitid finns, utan bostadsaktiebolaget har rätt att bestämma tidsfristen. Ifall det handlar om besittningstagande p.g.a. obetalda vederlag är tidsfristen för besittningstagandet oftast den tid det tar att samla in fordringarna.

Då beslut om att lägenheten tas i bolagets besittning har fattats ska aktieägaren och eventuella andra invånare ges del av detta beslut inom 60 dagar (BabL 8 kap 4 §). Ifall delgivningen inte sker inom 60 dagar blir beslutet utan verkan. Aktieägaren, hyresgästen eller någon annan som har rätt att använda lägenheten kan väcka klandertalan mot bolaget inom 30 dagar från att denne fått del av beslutet (BabL 8 kap 5 §). Klandertalan väcks i

underrätten av den hemort som är angiven för bolaget i bolagsordningen (Furuhjelm, 2013). Ifall aktieägaren inte väcker klandertalan kan bolaget vidta åtgärder för besittningstagandet. När besittningstagandet av lägenheten utnyttjas som tvångsåtgärd mister aktieägaren sin rätt att besitta lägenheten (Linna, 2004). I praktiken skickar disponenten en flyttuppmaning till aktieägaren och eventuella övriga besittare (Furuhjelm, 2013). Ifall aktieägaren, eller någon annan besittare, inte följer uppmaning ska bolaget från tingsrätten ansöka om vräkning, eftersom styrelsens beslut om besittningstagande inte ensamt utgör en grund för vräkning, utan det krävs även en dom (Furuhjelm, 2013; Linna, 2004). Domen kan fås antingen via tingsrätten, ifall aktieägaren inte väcker klandertalan mot bostadsaktiebolaget, eller genom att en domstol förkastar aktieägarens klandertalan.

I ett bostadsaktiebolag betyder vräkning att den som är bosatt i lägenheten är tvungen att flytta. När vräkningsärendet blir anhängigt hos utsökningsmannen skickar utsökningsmannen ännu en flyttuppmaning (Furuhjelm, 2013). Flyttuppmeningen innefattar ett exakt flyttdatum som inte utan vägande skäl får vara tidigare än en vecka efter att aktieägaren tagit del av uppmaningen (Linna, 2004). Aktieägaren anses ha tagit del av uppmaning då sju dagar gått från att uppmaningen daterats. Uppmaningen innehåller även information om att den egendom som efter flyttdatumet finns i lägenheten kommer att utmätas eller tas i bevaring och därefter säljas eller göras av med. Aktieägaren har hemfrid tills flyttdatumet gått ut. Därefter kan utsökningsmannen vräka aktieägaren även mot dess vilja. Vräkningen kan alternativt även ske med hjälp av ett vite. Då pressas aktieägaren till att självant flytta för att undgå böterna. Detta sätt används i bostadsaktiebolag ofta då grunden för besittningstagandet är någon annan än obetalda vederlag. Vräkning med hjälp av vite utnyttjas endast ifall aktieägaren anses vara i stånd att betala. Aktieägaren (svarande) ansvarar primärt för verkställighetskostnaderna av vräkningen. Ifall betalning inte utfås av aktieägaren blir bostadsaktiebolaget (sökande) sekundärt ansvarig för kostnaderna. Utmätningssmannen har även rätt att kräva förskott för kostnaderna av den sökande. Vräkningsprocessen tar ofta flera månader (Furuhjelm, 2013) och vräkningen kan t.o.m. bli förhindrad p.g.a. aktieägarens skuldsanering (Linna, 2004).

Syftet med skuldsaneringen av en privatperson är att rätta till en insolvent persons (gäldenär) skuldsättning (Koulu & Lindfors, 2016). I praktiken minskas skuldansvaret till ett belopp som motsvarar personens betalningsförmåga. Enligt lagen om skuldsanering för privatpersoner (3 kap 9 §) kan skuldsanering beviljas då den huvudsakliga orsaken till insolvensen inte i huvudsak beror på gäldenären själv. Den huvudsakliga orsaken kan exempelvis vara en sjukdom, arbetsoförmåga eller arbetslöshet. Ifall orsaken är temporär beviljas inte skuldsanering. Aktieägaren ansöker själv om skuldsanering (Koulu & Lindfors, 2016). Domstolen kan på aktieägarens begäran tillsätta ett tillfälligt vräkningsförbud direkt efter att ansökan om skuldsanering blivit anhängig (Linna, 2004). Det egentliga förbudet mot verkställandet av vräkningsgrunden blir giltigt då domstolen fattat beslut om påbörjandet av skuldsaneringen (Linna, 2004). Sedan skuldsaneringen inletts får gäldenären inte betala en skuld, får mot gäldenären inte riktas åtgärder för att driva in en skuld och gäldenärens egendom får inte utmätas för en skuld som omfattas av skuldsaneringen (lagen om skuldsanering för privatpersoner 4 kap 12 §, 13§, 17§). Handlingar i strid mot dessa bestämmelser är utan verkan. Innan skuldsaneringen inleds bör personen förhandla om möjliga förlikningsåtgärder med borgenärerna (Koulu & Lindfors, 2016). Domstolen kan även i beslutet om påbörjandet av skuldsaneringen tillåta vräkningen, ifall det exempelvis är uppenbart att aktieägaren trots skuldsaneringen inte kommer att kunna betala framtida vederlag (Linna, 2004). Gäldenären ska få behålla en ägarbostad ifall hen är kunnig att betala de skulder som hänför sig till bostaden (Koulu & Lindfors, 2016). Ifall gäldenären väsentligen underlåter att betala sina skulder enligt betalningsprogrammet förfaller programmet. Därefter återgår de ursprungliga villkoren för skulderna. Sammanfattningsvis kan konstateras att skuldsanering oftast innebär att betalningstiden för skulderna förlängs.

Ifall bostadsaktiebolaget trots aktieägarens rätt att väcka klandertalan, trots den flera månader långa vräkningsprocessen och trots aktieägarens möjliga skuldsanering lyckas få lägenheten i bolagets besittning ska bolaget utan dröjsmål hyra ut lägenheten till gängse hyra (BabL 8 kap 6 §). I första hand ska lägenheten hyras till den hyresgäst som bor i lägenheten, ifall övertagandet inte berott på hens förfarande. Av hyran har bolaget rätt att innehålla andelar för de obetalda vederlagen, de möjliga reparationskostnaderna samt kostnaderna för besittningstagandet. Överskottet tillhör aktieägaren. Den nya hyresgästens rätt att besitta lägenheten upphör då bolagets besittningstagande upphör,

oberoende av det hyresavtal den nya hyresgästen ingått (Furuhjelm, 2013). Problematik kan även uppstå p.g.a. situationer där de möjliga hyresinkomsterna från den i besittning tagna lägenheten är lika stora som de månatliga utgifterna. Då minskar inte de redan existerande fordringarna av att lägenheten tas i besittning och hyrs ut. Detta kan vara fallet i nybyggen, där bolagsvederlaget inklusive finansieringsvederlaget kan vara väldigt högt. Ifall bolaget inte med hjälp av besittningstagandet lyckas driva in vederlagsfordringarna tillfaller betalningen av dessa de övriga aktieägarna. I dessa fall blir även sådana aktieägare som redan betalat sin låneandel ansvariga för de uteblivna finansieringsvederlagen.

Aktieägaren kan när som helst under processen för besittningstagandet sälja de ifrågavarande aktierna, dvs. lägenheten, eftersom ägarförhållandet inte upphör p.g.a. besittningstagandet (Furuhjelm, 2013). En ny aktieägare svarar, vid sidan av den föregående ägaren, för de bolagsvederlag som den föregående ägaren försummat att betala (BabL 3 kap 7 §). Den nya ägaren svarar dock inte för vederlag som inte framgår ur disponentintyget och som förfallit till betalning innan det datum då intyget utfärdats. Maximalt svarar den nya ägaren för bolagsvederlag till ett belopp som motsvarar vederlagen för den månad då äganderätten överförs samt fem föregående månader. Den nya ägaren får besittningsrätt till lägenheten först efter att hen betalat de fordringar som hänför sig till den nya ägaren (Furuhjelm, 2013). På så vis försämras bolagets ställning inte av att aktieägaren säljer sina aktier. Den nya ägaren kan även välja att vänta med sitt besittningstagande tills tidsfristen för bolagets besittningstagande gått ut och bolagets fordringar på så sätt blivit indrivna.

I detta kapitel har förvaltningen och finansieringen i ett bostadsaktiebolag presenterats. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolagsstämman är det högsta beslutsfattande organet i ett bostadsaktiebolag, men det faktiska ansvaret över bolagets angelägenheter ligger till stor del på styrelsen och disponenten. Disponenten ska se till att det bolagslån som upptagits amorteras enligt kreditavtalet. Ifall avvikelser uppstår bör disponenten informera styrelsen om detta, eftersom det är styrelsen som i sista hand har ansvaret för att medelsförvaltningen är ordnad på behörigt sätt. Ifall en aktieägare väsentligen försummar sin skyldighet att betala bolagsvederlag kan bolagsstämman fatta beslut om



besittningstagande av aktieägarens lägenhet för att via hyresinkomsterindriva de fordringar som bolagets har på aktieägaren. Då bolagets ledning, dvs. styrelsen och disponenten, agerar som ovan beskrivits gällande uppbörd av vederlag och en möjlig indrivning genom besittningstagande kan ledningen anses ha agerat ansvarsfullt (Furuhjelm, 2013) och bör då beviljas ansvarsfrihet gentemot bolaget. Nästa kapitel kommer att presentera den teoretiska referensramen, genom vilken styrelsemedlemmarnas uppfattning om husbolagslån och dess verksamhetsrisker för bostadsaktiebolag kommer att analyseras.

### 3. Den teoretiska referensramen

Syftet med denna avhandling verkställs med hjälp av den starka struktureringsteorin. I detta kapitel presenteras först Anthony Giddens struktureringsteori, som ligger till grund för den starka struktureringsteorin av Rob Stones. Det argumenteras även för teorins lämplighet för denna studie. Därefter fördjupar sig kapitlet i Stones utveckling av struktureringsteorin, dvs. den starka struktureringsteorin, genom att behandla det fyrdelade ramverket inom den starka struktureringsteorin och hur detta ramverk kopplas till bostadsaktiebolag, styrelsemedlemmar och husbolagslån.

#### 3.1 Struktureringsteorin

Struktureringsteorin fick sin början på 1970- och 1980-talet, då Anthony Giddens publicerade litteratur vars argumentation blev grundsatserna för teorin (Stones, 2005). Användningen av struktureringsteorin kräver alltid beaktande av den fundamentala diskussionen inom organisatoriska studier, dvs. diskussionen om strukturer och agenter (Reed, 1997 i Jack & Kholeif, 2007). Giddens (1984) förklarar strukturer som en samling av återkommande och organiserade regler och resurser, som befinner sig i människans minnesspår. Giddens menar att strukturer är oberoende av tid och rum och betecknas av subjektets frånvaro. Det är viktigt att påpeka att sociala system, som t.ex. styrelsen, inte i sig är strukturer, utan de har strukturella egenskaper. Giddens kallar de allra djupast lagrade strukturella egenskaperna för strukturella principer, och de strukturella egenskaper vilka har den allra största utsträckningen i tid och rum kallas institutioner. I denna studie utgör styrelsen ett socialt system med sociala strukturer. De sociala strukturerna inom styrelsen påverkas bl.a. av lagstiftning och andra externa strukturer som t.ex. fastighetsförmedlaren och banken. Giddens (1984) menar att alla människor är kunniga agenter, dvs. att människan är medveten om mycket av förutsättningarna för och konsekvenserna av sitt handlande. Giddens poängterar även betydelsen av makt vid undersökning av agenternas beskaffenhet. I enkelhet betyder makt att ha de medel som behövs för att få saker gjorda. Giddens menar som följande: att vara en agent innebär att kunna utnyttja motiverad makt, inklusive makten att påverka andra agenter makt, för att kunna påverka existerande händelseförlopp. Agenten upphör att vara agent då hen mister

sin förmåga att påverka, dvs. utöva någon form av makt. I denna studie är styrelsemedlemmarna agenterna i fokus.

Giddens huvudpoäng var att förklara hur olika strukturer och agenter är kopplade till socialt beteende (Jack, 2017). Han menade att kunskap skapas socialt och att alla människor är kunniga aktörer, och således bör aktörernas handlande samt de strukturer inom vilka handlandet sker undersökas för att framkalla själva kunskapen (Jack & Kholeif, 2007). Strukturering är den process genom vilken agenter med hjälp av olika strukturer skapar aktivt handlande (Mutiganda, 2016). Kännetecknande för Giddens struktureringsteori är att den inte endast ser på antingen strukturer eller agenter, utan betonar båda likvärdigt (Stones, 2005). Detta är inte i sig särskilt, men sättet på vilket struktureringsteorin skapar föreställningar om strukturer och agenter är kännetecknande. Struktureringsteorin anser att strukturer alltid innehåller agenter och/eller är en produkt av agents handlande, och att agenter alltid har strukturer inom sig. Med andra ord finns det agenter inom sociala strukturer, och sociala strukturer inom en agent. Giddens menar även att strukturer och agenter inte kan existera utan varandra (Jack, 2017). Strukturer träder in i sinnesförfattningen av agenten och där via blir till de handlingar som agenten utför (Stones, 2005). Dvs. agenten stöder sig på strukturer för att producera handlingar, vilka sedan antingen ändrar eller reproducerar de ursprungliga strukturerna. Således är strukturerna både ett medel för och ett utfall av agentens handlande. Denna dualism av strukturer utgör grunden för struktureringsteorin.

Struktureringsteorin baserar sig på påståendet att strukturer är både möjliggörande och begränsande p.g.a. den inneboende relationen mellan strukturer och agenter samt agenter och makt (Giddens, 1984). Som ovan nämndes utgörs strukturer av resurser och regler. Resurserna utgör de möjliggörande strukturerna, medan reglerna fungerar begränsande. Ifall agenten exempelvis vet att en viss typ av handlande leder till negativa sanktioner p.g.a. de regler som finns fogar hen sig till andra handlingsalternativ endast för att undgå de negativa sanktionerna (Giddens, 1984). På så vis begränsas agentens handlingsalternativ.

Giddens struktureringsteori har fungerat som en teoretisk referensram för flera olikartade studier inom redovisning och styrning (Englund & Gerdin, 2014) och andra ämnen. Boucaut (2001) har bland annat uppnått bättre förståelse för mobbning på arbetsplatser med hjälp av struktureringsteorin. Healey (2006) använde sig av struktureringsteorin för att undersöka asylsökandes erfarenheter i Stor-Britannien och Dixon (2011) tillämpade struktureringsteorin på de vardagliga processerna relaterade till fotbolls anhängare. Inom redovisning och styrning har Giddens tankar påverkat studier under de senaste tre decennierna (Coad & Glyptis, 2014). Jack och Kholeif (2007) anger att struktureringsteorin har använts för kvalitativa studier inom redovisning, organisation och ledning allt sedan Giddens publikationer år 1984. Enligt Coad och Glyptis (2014) är struktureringsteorin nyttig inom forskning i och med att den gör forskaren mer sensitiv för forskningsproblemen och tolkningen av forskningsresultaten. Som forskningsmetod har struktureringsteorin även fått uppskattning för dess potential att leverera en kritisk analys av rådande omständigheter, att leverera en grund för identifiering av önskvärda framtida omständigheter samt att leverera en agenda för att komma närmare de önskvärda framtida omständigheterna (Jones & Dugdale, 2001 i Coad & Glyptis, 2014). Inom redovisning och styrning har struktureringsteorin bland annat tillämpats för undersökandet av införandet av miljörapporter i två pappersfabriker (Buhr, 2002). Teorin har även tillämpats för undersökandet av huruvida företag som praktiserar lean ändå använder sig av standardkostnader och variansanalys (Rao & Bargerstock, 2011) samt för undersökandet av konsekvenserna av reglering av administrativ kontroll och organisatoriska förändringar inom privatiserade industrier (Conrad, 2005). Struktureringsteorins teoretiska grunder lämpar sig för denna avhandling i och med att syftet är att framkalla den kunskap som styrelsemedlemmarna i form av kunniga aktörer har om husbolagslånet och verksamhetsriskerna kopplade till husbolagslånet. De teoretiska grunderna i struktureringsteorin lämpar sig även väl för att undersöka hur styrelsemedlemmarnas uppfattning påverkas av olika sociala strukturer.

Englund och Gerdin (2014) har kommenterat att all forskning hittills har tenderat att endast passivt använda sig av tankarna inom struktureringsteorin och att ingen klar linje finns för hur struktureringsteorin ska tillämpas som metodologi. Giddens var dock själv redan i början tydlig med att hans verk skulle betona ontologi över metodologi (Stones, 2005). Han höll sin förklaring om interrelationen mellan strukturer och agenter på en

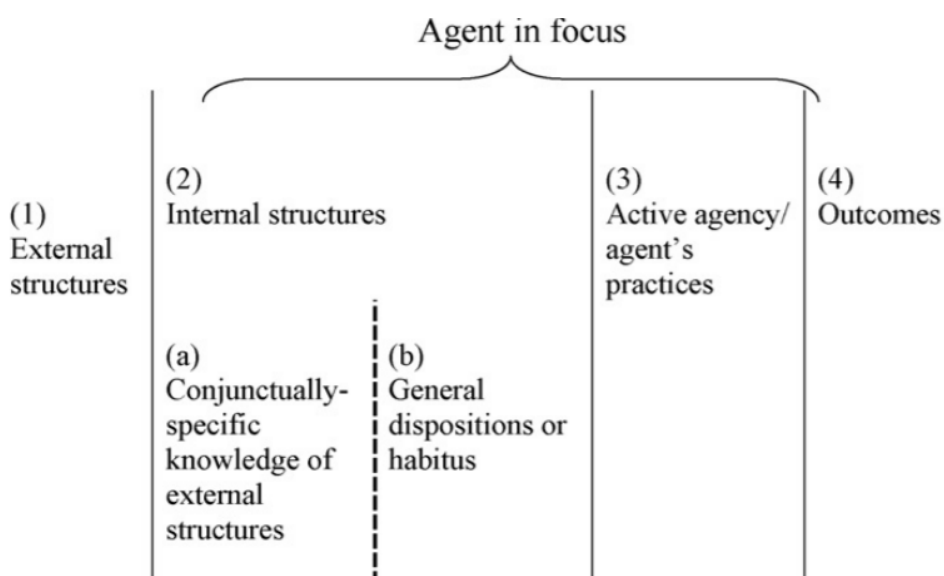
abstrakt nivå, och således anses hans ontologi endast vara generell (Jack, 2017). Pozzebon och Pinsonneault (2005) citerar Giddens (1989) när de skriver att struktureringssteorin inte är menad som en metod för forskning och att teorins användbarhet inom empirisk forskning är svag. Andra teoretiker har dock fortsatt i Giddens fotspår och utvecklat struktureringssteorin till att även kunna användas i empirisk forskning. Bland andra anser Rob Stones att struktureringssteorin definitivt är värd att försvara (Stones, 2005). Stones menar att struktureringssteorin erbjuder ovärderlig systematisk förklarande förmåga och kritiska insikter. Som ovan nämndes har struktureringssteorin främst använts som ett verktyg för tolkning, tills Stones ramverk år 2005 ansågs kunna stå som grund för både planeringen av en studie och som stöd för forskaren till att gå djupare in på forskningsfrågorna (Jack & Kholeif, 2007). Jack och Kholeif menar att Stones ramverk har stor betydelse för studier kring organisationer, redovisning och kontroll, och att precis dessa områden utgör den perfekta miljön för prövning av hans ramverk. Till näst kommer denna avhandling att gå djupare in på Stones ramverk, dvs. den starka struktureringssteorin, samt dess koppling till verksamhetsrisken med husbolagslån i bostadsaktiebolag.

### 3.2 Den starka struktureringssteorin

Rob Stones ville förstärka och bearbeta den struktureringssteori som Giddens presenterat (Stones, 2005). Stones ramverk, den starka struktureringssteorin, erbjuder en förstärkt version av Giddens struktureringssteori genom att tillägga nya dimensioner (Coad m.fl., 2015). Stones (2005) ansåg bl.a. att struktureringssteorin krävde ett teoretiskt ramverk för att kunna användas empiriskt och att Cohens (1989) definition av positions-praktiker skulle anslutas till teorin. Han använde sig även av andra teoretikers kommentarer om struktureringssteorin och tillkännager att betoningen 'stark' ska ses som en sammansättning av de insikter och insatser som en samling av intellektuella individer haft på Giddens struktureringssteori. Stones ville inte endast fokusera på generell ontologi, utan även skapa ett samband mellan det generella och verkligheten (Stones, 2005). Med andra ord är Stones starka struktureringssteori en utveckling av Giddens struktureringssteori, med en starkare koppling till tid och rum dvs. *ontology-in-situ*, än vad Giddens abstrakta *ontology-in-general* (Jack, 2017).

Jack (2017) anger att det som saknas i flera strukturbaserade studier i redovisning och styrning är själva agenternas roll i skapandet och uppehållandet av strukturerna. Dvs. vad som t.ex. sker i dagliga samtal och dagligt beslutsfattande som ger upphov till att praktiker produceras och reproduceras. För att korrigera detta placerar Stones agenten i fokus. Han menar att forskaren ska analysera agenten i fokus enligt dess egna kontext och uppförande. På så vis förstår forskaren bättre hur agenten i fokus förstår sig själv, den rådande situationen, de existerande strukturerna och de övriga agenterna. Speciellt viktigt är förståelsen av de övriga agenternas kontexter och uppförande, samt hur dessa påverkar agenten i fokus. För att kunna utföra denna typ av analys skapade Stones det fyrdelade ramverket, som är styrkan i den starka strukturerings teorin.

Den starka strukturerings teorin består av ett fyrdelat ramverk för strukturer (Stones, 2005). Detta ramverk delar upp strukturer i fyra analytiskt separata komponenter. De fyra komponenterna är externa strukturer, interna strukturer, agentens aktiva handlande och utfallen av handlandet.



*Fyrdelningen av strukturer, enligt Stones (2005, s.85)*

### 3.2.1 Externa strukturer

De externa strukturerna handlar om de förutsättningar som finns för agenternas handlande (Greenhalgh & Stones, 2010). Dessa förutsättningar är oberoende av agenten, men betoningen ligger ändå vid den synkrets som agenten eller forskaren har (Stones, 2005). Makro sociala krafter, som i detta fall t.ex. räntemarknaden, påverkar de externa omständigheterna för agenternas handlande (Greenhalgh & Stones, 2010). Övriga agenter i ett sammanhang fungerar även som externa strukturer (Stones, 2005). Eftersom de externa strukturerna är oberoende av agenten kan de utgöra omedvetna förutsättningar för handlandet och leda till oavsiktliga konsekvenser. Likt Giddens anser Stones att externa strukturer kan fungera både som möjliggörande och som begränsande. Skillnaden mellan möjliggörande och begränsande strukturer framgår med hjälp av definitionen av oemotståndliga kausala krafter, dvs. strukturer är begränsande ifall agenten inte har den makt eller kunskap som krävs för att handla annorlunda (Harris m.fl., 2016).

Externa strukturer förekommer i två olika typer; som självständigt kausalt inflytande och som oemotståndlig kausal kraft (Stones, 2005). De externa strukturerna har självständigt kausalt inflytande då de har total autonomi från den agent de påverkar. Räntemarknaden t.ex. är vid en given tidpunkt helt oberoende av agenten i fokus. De externa strukturerna har oemotståndlig kausal kraft då agenten i fokus har en faktisk möjlighet att motstå den externa påverkan men känner att hen inte är kapabel att motstå den. Huruvida de externa strukturerna kan modifieras av agenten eller inte berättar till vilken grad de externa strukturerna är självständiga eller oemotståndliga. De bör även anmärkas att människor i verkligheten har svårare att motstå extern påverkan än den abstrakta agenten. I verkligheten ger externa strukturer upphov till belöningar och sanktioner. Något som verkar oemotståndligt p.g.a. vissa sanktioner skulle kanske inte kännas oemotståndligt utan denna hierarki av värderingar som den verkliga människan i det verkliga livet har. Till följd av det ovannämnda har agenten i fokus ofta ett enda lämpligt handlingsalternativ. Stones anger att det finns tre olika egenskaper som en agent bör ha för att kunna stå emot externa strukturer. För det första bör agenten ha en styrka och förmåga att stå emot de externa strukturerna. De flesta agenter kommer att samtycka till externa strukturer för att lyckas uppnå t.ex. de obligationer man har i sin position. Utöver detta bör agenten ha tillräcklig kunskap om alternativa möjligheter samt ett tillräckligt

avstånd från de existerande förhållandena. Ju mer en agent innehar denna typ av egenskaper, desto större är hens möjlighet att reglera, anpassa och böja på externa strukturer. Stones anser att Giddens lägger för stor vikt på människans möjlighet att agera annorlunda. Stones menar att det kan finnas lika mycket värdighet i att fortsätta likt förut som i att kunna agera annorlunda. Hur en agent engagerar sig i reglering, anpassningen och böjandet på de externa strukturerna är beroende av agentens interna strukturer (Feeney & Pierce, 2016).

### 3.2.2 Interna strukturer

Interna strukturer existerar inom agenten (Stones, 2005). De handlar om agentens egen förståelse av omgivningen (Greenhalgh & Stones, 2010), t.ex. hur hen tolkar saker, hurdana förväntningar hen har och hurdant kroppsspråk hen använder (Stones, 2005). Det finns två olika typer av interna strukturer: de sammanhangsspecifika interna strukturerna (eng. conjuncturely specific) och det allmänna sinnelaget (eng. general dispositions eller habitus).

Det allmänna sinnelaget handlar om agentens lynne, världssyn, handlingsprinciper, kroppsspråk etc., samt hur denna typ av kunskap används vid olika tillfällen (Stones, 2005). Oftast använder sig agenten av denna typ av kunskap omedvetet, dvs. agenten märker inte att hen baserar sitt handlande på vissa interna strukturer. Coad och Herbert (2009) anger att det allmänna sinnelaget finns lagrad i agentens minne som institutioner, dvs. strukturella interna egenskaper vilka har den allra största utsträckningen i tid och rum (Giddens, 1984), som är både hållbara över tiden och kontextspecifika. Ifall det som tagits för givet blir ifrågasatt upphör det att vara en del av det allmänna sinnelaget (Stones, 2005). Styrelsemedlemmarna kan t.ex. ha olika åsikt om hur snabbt förfallna vederlag bör indrivnas beroende på deras egna värderingar. En styrelsemedlem kan t.ex. värdera goda relationerna till grannen/aktieägaren med betalningsstörningar högre än vad hen som representant för bolaget oroar sig över förfallna vederlag, vilket kan leda till att åtgärder för indrivning inte omedelbart vidtas.



De sammanhangsspecifika interna strukturerna handlar om agentens kunskap om de externa strukturerna (Stones, 2005). Kunskap om exempelvis hur agenten bör handla i en viss situation med vissa människor, hur agenten kan uppehålla relationer då vissa utomstående omständigheter råder samt huruvida det för agenten är lönsamt att t.ex. utöva sin talfrihet i en viss situation. Sammanhangsspecifika interna strukturerna skapas med tiden och de kan delas in i tre olika grupper: tolkningsscheman, normativa förväntningar och makt. Agentens tolkningsscheman hjälper hen att förstå vad de övriga agenterna kommer att göra. Nära relaterade är de normativa förväntningarna, vilka bidrar med förståelse av hur de övriga agenterna möjligen väljer att handla i en viss situation. Makt handlar däremot om agentens kunskap om hurdan makt agenten själv och de övriga agenterna kan utöva i ett visst sammanhang. Således har mångfalden av sammanhangsspecifika interna strukturer, i form av möjligheter, begränsningar, sanktioner och tillfredsställelse, ett starkt inflytande på agenten. En styrelsemedlem kan exempelvis låta bli att uttala sin åsikt för att undgå argumentation ifall hen har kunskap om att de övriga styrelsemedlemmarna oavsett kommer att tycka annorlunda.

De sammanhangsspecifika interna strukturerna utgör kopplingen mellan agentens interna och externa strukturer, i och med att analysen av de sammanhangsspecifika interna strukturerna leder till den externa terräng inom vilken agenten handlar (Feeney & Pierce, 2016). De sammanhangsspecifika interna strukturerna tolkas genom agentens allmänna sinnelag, och är i ständig växelverkan med externa strukturer, positions-praktiker och övriga agenter. Även om de sammanhangsspecifika interna strukturerna kan omformas via inläring, förblir de interna strukturerna som utgör det allmänna sinnelaget ofta oförändrade (Coad & Herbert, 2009). Interaktionen mellan de interna strukturerna är lika viktig som interaktionen mellan interna och externa strukturer (Feeney & Pierce, 2016). De externa strukturerna förser agenten med förutsättningar för aktivt handlande, medan de interna strukturerna är de aspekter vilka inifrån agenten påverkar hens aktiva handlande.

### 3.2.3 Aktivt handlande

Det aktiva handlandet uppkommer antingen rutinmässigt eller strategiskt enligt de interna strukturerna som agenten har (Greenhalgh & Stones, 2010). Det aktiva handlandet är något som kan iakttas, dvs. observerbara handlingar. Exempel på det aktiva handlandet är övertygande kommunikation, beslutsfattande och användningen av argument (Jack, 2017). I det aktiva handlandet utnyttjar agenten sina interna strukturer (Stones, 2005). Lika som någon som talar ett språk använder sig av sin kunskap om grammatiken för att skapa meningar använder sig en agent av sina interna strukturer för att agera i sociala sammanhang. De interna strukturerna kan existera redan innan den tid då de utnyttjas. Stones förklarar detta med hjälp av exemplet om användningen av 10 dollar. Agenten som beslutar sig för att spendera 10 dollar vid tidpunkt 2 har vid tidpunkt 1 haft en vetskap om att hen äger dessa 10 dollar. Hur en agent verkligen handlar i en viss situation är inte endast beroende av hens interna förmågor, tendenser och strategiska kunskaper, utan handlandet påverkas även av oförutsägbara externa strukturer (Greenhalgh & Stones, 2010). Agentens uppfattning om hur hen förväntas handla, och hurdana konsekvenser handlandet kan ha, har även en inverkan på hur agenten väljer att handla. Denna uppfattning påverkas av de sammanhangsspecifika interna strukturerna, dvs. tolkningsscheman, normativa förväntningar samt förmågan att mobilisera makt. Den starka struktureringsteorin fokuserar speciellt på hur agenten kombinerar dessa komponenter i sitt strategiska beslutsfattande. Agenternas uppfattning om de olika komponenterna kan nämligen variera mycket.

Stones (2005) påpekar att det finns fem aspekter av aktivt handlande som bör beaktas då man studerar agenternas uppförande. Den första aspekten är att perspektivet för handlandet kan förändras. Beroende på perspektivet för handlandet kan olika aspekter vara relevanta. Utöver detta bör agentens kreativitet, improvisation och innovation beaktas. Agenten kan, beroende på hens allmänna sinnelag, agera väldigt oförutsägbart. Gällande den tredje aspekten hänvisar Stones till Mouzelis (1991) då han anger att det är viktigt att beakta den nivå av kritisk distans som agenten har till sina interna strukturer, eftersom de fungerar som medel för agentens handlande. Den fjärde aspekten handlar om att beakta hur omedvetna motivationer påverkar det aktiva handlandet (Stones, 2005). Stones anser det vara uppenbart att både medvetna och omedvetna känslor påverkar både

de sammanhangsspecifika interna strukturerna och det allmänna sinnelaget. Den sista aspekten handlar om att beakta hur agenten i fokus rationaliserar sitt handlande med tanke på prioriterandet av intressen. När agenten måste sortera och ordna intressen påträffar hen en mångfald av sammanhangsspecifika interna strukturer, vilka i sig påverkas av det allmänna sinnelaget. Prioriterandet påverkas därmed av hurdana möjligheter till framgång de olika intressen har enligt de interna strukturerna som agenten har.

### 3.2.4 Utfall

Utfallet av agenternas handlande blir antingen reproducerade eller omformade externa eller interna strukturer (Greenhalgh & Stones, 2010). I rutinmässiga situationer dominerar strukturerna det aktiva handlandet, men då situationer är föränderliga blir det aktiva handlandet dominerande (Giddens, 1984). Att det aktiva handlandet blir dominerande leder till att de existerande strukturerna antingen förstärks eller omformas p.g.a. det aktiva handlandet. Utfallen av det aktiva handlandet kan på så sätt anses fungera som feedback åt de existerande strukturerna (Greenhalgh & Stones, 2010).

Utfallen är antingen avsiktliga eller oavsiktliga (Greenhalgh & Stones, 2010). När man studerar utfallen av agenternas aktiva handlande kan man fråga sig vilka avsiktliga eller oavsiktliga konsekvenser det aktiva handlandet möjligen kan ha på de externa och interna strukturerna, samt hur dessa strukturer möjligen kan reproduceras eller omformas p.g.a. handlandet. Studerandet av utfall kan ses som studerandet av avsiktliga och oavsiktliga konsekvenser av att det aktiva handlandet antingen reproducerar eller omformar strukturer (Jack, 2017).

Giddens (1994) tanke om att strukturer är både ett medel för och ett utfall av agenternas handlande framgår även ur det fyrdelade ramverket. De interna strukturerna påverkar agentens uppförande och detta uppförande påverkar både de interna och externa strukturerna (Stones, 2005). På så vis uppstår även omgången av det fyrdelade ramverket, där den påverkan som aktiva handlandet har på de interna och externa strukturerna (dvs. utfallen) blir till de externa och interna strukturerna som agenten utnyttjar för sitt aktiva

handlande i nästa omgång. Detta kallar Stones för struktureringscykeln eller den fyrdelade cykeln.

Som ovan diskuterats är den starka struktureringsteorin en förbättring av Giddens insatser (Greenhalgh & Stones, 2010). Den starka struktureringsteorin är alltid delaktig i empiriska studier där agenter anses vara kopplingar i dynamiska nätverk av position-praktiker. Speciellt påverkas de externa strukturerna av position-praktiker. Till näst kommer dessa position-praktiker att presenteras.

### 3.2.5 Position-praktik perspektivet

En position-praktik är en social position kopplad till en viss identitet med vissa praktiker (Greenhalgh & Stones, 2010). Det nätverk av sociala förhållanden som erkänner position-praktiker skapar position-praktik relationer. I denna studie utgör exempelvis varje styrelsemedlem i ett bostadsaktiebolag en position-praktik, och sinsemellan skapar styrelsen position-praktik relationer. De interna strukturerna kopplas till position-praktiker i och med att agenter har vissa tolkningsscheman om hur agenter i vissa positioner, i ett visst sammanhang, kommer att agera (Stones, 2005). Position-praktikerna spelar även en viktig roll för de externa strukturerna i och med att en extern struktur som utgör en begränsning för en agents handlande inte behöver vara begränsande för en annan agent i t.ex. en högre position i organisationshierarkin. De externa strukturerna förmedlas även via position-praktik relationer (Greenhalgh & Stones, 2010).

Föreställningen om position-praktiker bildades av Cohen (1989), som var en av Giddens anhängare (Jack, 2017). Som ovan redan har presenterats påverkade Cohens kritiska utveckling av Giddens struktureringsteori även Stones starka struktureringsteori i den mån att position-praktik perspektivet blev en del av den starka struktureringsteorin. Stones (2005) anger att även om struktureringsteorin enligt Giddens betonar den generella förekomsten av strukturer utesluter den inte att positioner och roller har en påverkan på hur strukturer formas. Position-praktik konceptet består av fyra centrala element; *praktik*, *position*, *förmåga* och *förtroende* (Mutiganda, 2016). Dessa fyra element är starkt sammankopplade, men kan väl separeras för att skiljt analyseras (Coad & Glyptis, 2014).

Enligt Coad och Glyptis (2014) är *praktik* en process, genom vilken vissa specifika aktiviteter genomförs. Praktik kan i viss mån med andra ord beskrivas som interaktion. Coad och Glyptis hänvisar till Cohen (1989) när de vidare definierar praktik som något som inkluderar beskaflenheten av, förutsättningarna för och påföljderna av aktiviteter och interaktioner som produceras av sociala aktörer. Praktiken som process består av tre element; makt, kommunikation och sanktion (Coad & Glyptis, 2014). Av dessa tre element är makten den viktigaste med tanke på forskning kring redovisning och styrning. Inom struktureringsteorin anses makt framgå av regelbundna handlingar, där makten utövas genom olika resurser. Makten kan exempelvis visa sig i form av ekonomisk makt, vid exempelvis distributionen av material, eller i form av politisk makt, i exempelvis relationen mellan köparen och leverantören (Giddens, 1984 i Coad & Glyptis, 2014). Inom position-praktik konceptet är ingen helt utan makt, eftersom man har makt redan genom att vara en social aktör (Giddens, 1979 i Coad & Glyptis, 2014). Detta framgår tydligt av att varje strategi som en social aktör utför kan framkalla nya strategier hos övriga sociala aktörer, vilket framhäver skörheten av den rangordning som makt förorsakar inom sociala strukturer. Elementen kommunikation och sanktion spelar även sin roll inom praktiken som process. Med kommunikation anses skapandet av gemensam mening vid interaktion med övriga aktörer (Coad & Glyptis, 2014). Sanktion däremot handlar om godkännande eller fördömandet av handlingar beroende på normativa förväntningar.

*Position* specificerar de olika identiteten som är inkluderade i vissa specifika sociala relationer (Mutiganda, 2016). Varje identitet har särskilda förpliktelser och privilegier (Coad & Glyptis, 2014). Position kan med andra ord till viss grad beskrivas som den roll som en aktör har. Denna beskrivning ska dock inte uppfattas som något på för hand givet, likt skådespelarnas roller. En social position kan ses som strukturerade praktiker utförda av en tänkande, kunnig aktör. Den sociala positionen bildas genom institutionaliseringen av praktiker; dvs. utövande av makt, kommunikation och sanktioner. Sociala positioner kan bäst förstås genom att studera institutionella praktiker mellan olika sociala positioner, inom ett nätverk av position-praktik relationer. En identitet kan innehålla flera olika positioner samtidigt. En styrelsemedlem kan exempelvis vara ekonom till sitt yrke, mor till tre barn och miljöaktivist, vilket påverkar förväntningarna om hennes agerande som styrelsemedlem.

Praktiken kräver att aktörerna utnyttjar olika *förmågor* (Coad & Glyptis, 2014). Förmåga handlar om hur väl en aktör lyckas använda sig av olika resurser och regler för att kontrollera de andra aktörernas agerande. När man studerar redovisning och kontroll är tre förmågor speciellt viktiga. Den första förmågan handlar om hur väl en aktör använder sig av de praktiker som redan existerar inom de organisatoriska rutinerna. Dessa praktiker framgår oftast som allmänt kända normer inom organisationen och används antingen medvetet eller omedvetet dagligen. De fungerar som resurser, tolkningsscheman och grunden för normer när aktörer utövar makt, kommunikation och sanktioner inom organisationen. Den andra förmågan är förmågan att dra nytta av olika resurser. Coad och Glyptis hänvisar till Penrose (1959) när de anger att den primära ekonomiska funktionen av varje organisation är användningen av resurser, med hjälp av vilka produkter och tjänster kan anskaffas. Det är inte endast ägandet av resurser, utan även förståelsen av möjligheterna, begränsningarna och hoten gällande dessa resurser, som gör att en organisation kan skapa lönsamhet med hjälp av sina resurser. Den tredje förmågan handlar om aktörernas förmåga att förutse framtida position-praktik relationer (Coad & Glyptis, 2014). Aktörerna övervakar kontinuerligt position-praktik relationer; hur de själva handlar, hur andra aktörer reagerar på detta, hur andra aktörer handlar samt under vilka förutsättningar handlandet sker. Härav framgår struktureringssteorins återkommande egenskap; utfallet av en interaktion förmedlas under reflexivt övervakande till input för följande interaktion, och så vidare. Inom struktureringssteorin handlar reflektering således inte endast om att reflektera över det förflutna utan även om att reflektera kring möjliga framtida konsekvenser. Här spelar makten åter en stor roll, i form av att aktörer kan med hjälp av sina egna strukturer antingen verka för eller mot det utfall som en interaktion ger.

Även om agenterna i fokus skulle inneha utmärkta kunskaper i att reflektera kring position-praktik relationer inkluderar prognosen av framtiden alltid en viss osäkerhet och risk (Coad & Glyptis, 2014). För att kunna hantera denna osäkerhet och risk är *förtroendet* inom och mellan organisationer speciellt viktigt. Coad och Glyptis beskriver förtroendet som kontinuiteten i det som är bekant, vilket i sig är nödvändigt för institutionalisering av praktiker. Förtroendet kan handla om förtroligheten mellan aktörer eller om förtroendet för hur system fungerar. Förtroendet är nödvändigt för skapandet av sociala strukturer och utgör således en grundläggande synpunkt vid undersökningen av position-praktik relationer. Förtroendet anses inte endast existera vid prognosen av framtiden, utan

snarare vid en tidpunkt då den fullständiga kännedomen upphör. Förtroendet handlar således om att visa tillförlit i en situation där man är sårbar. När en aktör visar tillit till andra aktörer eller system gällande uppnåendet av önskade resultat utövar aktören förtroende. Förtroendet minskar osäkerheten gällande övriga aktörers handlande, i och med att förtroendet möjliggör specifika antaganden om framtiden istället för godtyckliga antaganden. Men även om detta minskar osäkerheten finns en viss risk fortfarande, eftersom förtroendet alltid baserar sig på ofullständig information (Luhmann, 1979 i Coad & Glyptis, 2014). Förtroendet kan brytas av andra aktörer, och aktören kan själv ha för höga förhoppningar (Coad & Glyptis, 2014). Likt struktureringsteorin i helhet är förtroendet utsatt för reflexiv övervakning, förändring och reproduktion.

En agent kan inneha flera olika sociala positioner samtidigt (Stones, 2005). Stones hänvisar till Whittington (1997/1992) då han berättar om fem olika sociala sfärer, vilka alla har sina egna typiska position-praktiker. Dessa fem är den etniska och religiösa sfären, den kapitalistiska sfären, familjesfären, den politiska sfären och den professionella och akademiska sfären. Överlappningar av de olika sfärerna kan spela en stor roll i skapandet av en agents allmänna sinnelag. Både de normativa förväntningarna kopplade till olika positioner och agentens egen uppfattning av positionerna existerar som minnesspår i agentens medvetande (Mouzelis, 1991 i Stones, 2005).

Position-praktiker och deras relationer ska ses ur en specifik agents perspektiv vid ett specifikt sammanhang (Stones, 2005). Relationerna kan kartläggas, antingen vertikalt som hierarkinivåer eller horisontalt (Cohen, 1989 i Jack & Kholeif, 2007) i relationer där hierarki inte spelar en stor roll. Agenterna bör alltid föreställas som att de redan från början befinner sig i mitten av position-praktiker och relationer av dessa (Stones, 2005). Agenter möter olika uppställningar av externa och interna strukturer redan endast p.g.a. att varje agent i fokus är placerad i en annan position i position-praktik relationerna än de övriga agenterna (Coad & Herbert 2009). Tanke bör även läggas på att agentens sammanhangsspecifika interna kunskap kan påverkas av position-praktik relationer utanför det studerade sammanhanget (Stones, 2005).

### 3.3 Tillämpning

Intresset för tillämpning av den starka strukturerings teorin inom forskning i redovisning och styrning har ökat under den senaste tiden (Jack, 2017). Nästa steg inom denna typ av forskning är att se på finansiell förvaltning som det aktiva handlandet i struktureringsprocessen. Jack anger att hon anser den starka strukturerings teorin speciellt lämpa sig för kvalitativ empirisk forskning inom redovisning och styrning.

Den starka strukturerings teorin lägger fokus vid agenterna, och beaktar de avsiktliga och oavsiktliga konsekvenserna som agenternas handlande har på strukturer (Jack, 2017). Utöver detta uppmuntrar den starka strukturerings teorin till en forskningsdesign med syftet att skapa nya teoretiska insikter. Harris m.fl. (2016) menar även att den starka strukturerings teorin lämpar sig väl för en analys av specifika praktiker, där strukturerade processer möjliggör, formar och inpräntar praktiker inom en organisation. Fördelen med att använda den starka strukturerings teorin är att den faktiskt fäster märke vid agentens förståelse av den omgivning i vilken hen och hans organisation handlar. Den starka strukturerings teorin ger möjligheten att empiriskt och i detalj undersöka externa strukturer, den kontext inom vilken agenterna handlar, positions-praktiker, interna strukturer, agenternas uppfattning och den makt som existerar inom agent-struktur relationer. Stones (2005) anger att analysen av agentens handlande innebär undersökandet av agentens allmänna sinne och sammanhangsspecifika interna strukturer, medan analysen av kontexten för agentens handlande innebär undersökandet av den terräng som agenten möter, men även igenkännandet av interaktionen mellan agentens interna och externa strukturer som leder till det aktiva handlandet (Feeney & Pierce 2016). Detta illustrerar väl Giddens tanke om strukturernas dualism; strukturerna är både ett medel för och ett utfall av sociala interaktioner.

Harris m.fl. (2016) menar att det fyrdelade ramverket hjälper oss att förstå den komplexa relationen mellan agenter och strukturer. Ramverket kan fungera både som ett utformningsverktyg vid forskningsdesign och som ett verktyg för att öka känsligheten i forskningen (Jack, 2017). Med hjälp av det fyrdelade ramverket kan forskaren betrakta varför vissa redovisningsprinciper blir institutionaliserade och vad som skulle krävas för



att ändra på dessa. I grunden handlar institutionaliserandet om att vissa agenter, antingen inom eller utanför organisationen, har möjligheten att inrätta och påverka de existerande praktikerna. Vad kommuniceras åt vem och varför? När och hur mottas denna information? Dessa är fundamentala frågeställningar inom forskning i redovisning och styrning (Jack, 2017).

Jack & Kholeif (2007) analyserade hur den starka strukturerings teorin hade tillämpats i två olika fallstudier för att undersöka det inslag som den starka strukturerings teorin har på kvalitativ forskning. De analyserade därtill två publikationer kring ämnet för att förstärka sina slutsatser. Skribenterna anger att den starka strukturerings teorin förbättrade analysen av data i fallstudierna, men för att utförligt kunna analysera den starka strukturerings teorins inslag borde sådana fallstudier analyseras där den starka strukturerings teorin varit med från början, dvs. redan vid planerandet av fallstudien. I de undersökte fallstudierna, som i flera andra studier, hade den starka strukturerings teorin tillämpats i efterhand. Jack och Kholeif menar att strukturerings teorin kunde förbättra fallstudier som kvalitativ forskningsmetod genom att introducera ett förfaringssätt för forskningsdesign och genom att införa en disciplin på forskaren att ställa mer djupgående frågor. De anger att det fyrdelade ramverket särskilt lämpar sig för fallstudieforskning och utveckling av fallstudieforskning inom redovisning och styrning som även bidrar till sociala teorier.

Coad & Herbert (2009) undersökte den starka strukturerings teorins och position-praktik perspektivets potential inom ekonomistyrning genom att tillämpa dem för att utföra en fallstudie i ett privat allmännyttigt företag. Coad och Herbert anser att Stones fyrdelade ramverk inklusive position-praktik perspektivet är en användbar vidareutveckling av strukturerings teorin. De menar att det fyrdelade ramverket uppmanar forskaren att fokusera på interaktionen mellan de externa och interna strukturerna, medan position-praktik perspektivet lägger fokus på agenternas strategiska uppförande och betydelsen av makt inom sociala relationer. Det fyrdelade ramverket hjälper forskare att förstå varför vissa praktiker består över tiden samt i hurdana förhållanden inläring och förändring sker.

Mutiganda (2016) tillämpade position-praktik perspektivet inom ramverket för den starka strukturerings teorin för att undersöka hur politiker kan påverka och använda budgeter i beslutsfattandet gällande offentliga organisationer. Undersökningen utfördes i ett lokalt sjukhus där Mutiganda använde sig av dokumentanalys och semi-strukturerade intervjuer för att studera det politiska positions tagandet vid budgeteringen för det offentliga sjukhuset. Mutiganda undersökte även hurdant aktivt handlande, hurdana förmågor och hurdant förtroende agenterna inom organisationen, dvs. yrkesmännen inom sjukvården, använde vid implementeringen av budgeterna. I studien framstod de olika position-praktikerna klart. Politikerna krävde besparingar utan att kunna ange hur budgeten i praktiken skulle kunna skäras ner. Yrkesmännen svarade på kravet genom att foga sig till budgeter som i verkligheten inte kunde följas. Detta ledde till att yrkesmännen blev ansvariga för att implementera budgeter som de inte kunde påverka, samtidigt som de var ansvariga för att utföra det medicinska arbetet professionellt.

I detta kapitel har den teoretiska referensramen för undersökandet av styrelsemedlemmarnas uppfattning om husbolagslån och de verksamhetsrisker husbolagslån kan medföra för bostadsaktiebolag presenterats. Det kan konstateras att den starka strukturerings teorin utgör ett lämpligt ramverk för undersökandet av hur olika externa strukturer påverkar styrelsemedlemmarnas uppfattning, hur de tolkar problematiken gällande husbolagslån med hjälp av de interna strukturerna samt hur uppfattningen påverkas av position-praktik relationerna inom styrelsen. Den starka strukturerings teorin kan ändra på vår förståelse om problematiken kring husbolagslån, eftersom den tillåter oss att se på problematiken ur styrelsemedlemmarnas synvinkel, i stället för de externa strukturernas synvinkel. Teorin kan även ge en inblick i de sociala processerna som leder, eller inte leder, till förebyggandet av de verksamhetsrisker som husbolagslån medför i bostadsaktiebolag. I nästa kapitel kommer metodologin för själva utförandet av denna undersökning att presenteras.

## 4. Metodologi

Denna studie svarar på behovet av att undersöka redovisning i ett mer vardagligt sammanhang (Jeacle, 2009). Jeacle menar att redovisning i vardagen allra bäst undersöks med hjälp av kvalitativ metodologi. I detta kapitel presenteras den kvalitativa forskningsstrategin, varefter kapitlet går djupare in på forskningsdesign för denna studie, dvs. fallstudier. I kapitlet presenteras även datainsamlingsmetoderna och studiens trovärdighet kommenteras.

### 4.1 Kvalitativ forskningsstrategi

För utförandet av forskning finns två generella inriktningar: kvantitativ och kvalitativ (Bryman & Bell, 2011). Den kvantitativa forskningsstrategin betonar kvantifiering vid insamling av numeriskt data och data analyseras ur en naturvetenskaplig synvinkel. Syftet med kvantitativ forskning är att pröva teorin. Den kvalitativa forskningsstrategin betonar däremot ord, inte numeriskt data, och tyngden vid tolkningen av data ligger på förståelsen av den sociala verkligheten. Syftet med kvalitativ forskning är att generalisera teorin.

Kvalitativ forskning handlar om att på något vis förklara, förutspå eller fastställa sociala fenomen (Ahrens & Chapman, 2006). Inom kvalitativ forskning fokuserar forskarna snarare på att framställa forskningsfältet som något socialt, i stället för att endast beskriva det som något på för hand givet. Forskningsfältet formas även av de teoretiska intressen som forskaren har. Ordet kvalitativ som ett attribut pekar på det generella närmandet (metodologin) i studien och bör skiljas från själva metoden, dvs. exempelvis intervjuer eller frågeformulär.

### 4.2 Forskningsdesign

Den kvalitativa forskningsstrategin förveckligas i denna studie genom en fallstudie. Mycket av det som vi vet om den empiriska världen har framkallats med hjälp av fallstudier (Gerring, 2006). Yin (2008) beskriver fallstudier som empirisk forskning som

undersöker ett samtida fenomen i dess verkliga kontext. Som forskningsmetod bidrar fallstudier på ett unikt sätt till vår kunskap om individuella, organisatoriska, sociala och politiska fenomen. Fallstudier är ett sätt att skapa förståelse om komplicerade sociala fenomen, och de kan vara undersökande, förklarande eller beskrivande. Då den existerande kunskapsbasen om forskningsfrågan är svag, likt i denna studie, får fallstudien ofta formen av en undersökande fallstudie.

Yin (2008) menar att fallstudier lämpar sig bäst för studier där forskningsfrågorna är av formen *hur* eller *varför*. Noor (2008) skriver även att Anderson (1993) anser fallstudier vara intresserade av hur och varför saker sker. Noor hänvisar också till Patton (1987) då hen anger att fallstudier är speciellt av nytta då man vill uppnå en fördjupad förståelse av ett visst problem eller en viss situation. Fallstudier är ett bra val för metod även då forskaren har ringa kontroll över händelserna och fokuset ligger på ett samtida fenomen i dess verkliga kontext (Yin, 2008).

Användningen av fallstudier som forskningsmetod kräver starka teoretiska grundsatser, vilka styr både datainsamlingen och -analysen (Yin, 2008). När en social teori, som den starka strukturerings teorin, används väljs teorin ofta först efter att data insamlats (se t.ex. Feeney & Pierce, 2016). Användningen av teorin som underlag redan vid planeringen av datainsamling leder dock till att rätta frågor ställs, att data analyseras med tanke på teorin samt att avvikelser och överraskningar står ut mer (Jack, 2017). Traditionellt sammankopplas fallstudier med kvalitativ forskning, men fallstudier ska inte anses vara kopplade endast till kvalitativa datainsamlingsmetoder (Gerring, 2006). Fallstudier kan innefatta både kvalitativa och kvantitativa data (Yin, 2008). Fallstudier ger en bra helhetsbild av det undersökta fenomenet, i och med att flera källor av data används (Noor, 2008).

### 4.3 Datainsamling

Som forskningsstrategi inrymmer kvalitativ forskning flera olikartade metoder för datainsamling, och kombinationen av metoder som används i olika studier kan variera avsevärt (Bryman & Bell, 2011). Bryman och Bell anger att de viktigaste metoderna inom kvalitativ forskning är deltagande observationer (etnografi), kvalitativa intervjuer, fokusgrupper, språkbaserade metoder och analys av skriftliga källor. Enligt Jack & Kholeif (2007) kan forskaren inom strukturerings teorin använda sig av vilken datainsamlingsmetod som helst. Greenhalgh och Stones (2010) anger att bl.a. kombinationer av dokumentanalys, etnografiska fältstudier och semi-strukturerade intervjuer kan utnyttjas då studien baserar sig på Stones fyrdelade ramverk. I denna studie kommer kvalitativa semi-strukturerade intervjuer att användas som den huvudsakliga datainsamlingsmetoden. Därutöver kommer deltagande observation och analys av skriftliga källor även att spela en viss roll.

I denna studie intervjuas styrelsemedlemmarna för två olika bostadsaktiebolag tillsammans med bolagens disponent. Båda styrelserna består av tre styrelsemedlemmar enligt följande:

<b>Bostadsaktiebolag A</b>	<b>Bakgrund</b>
Ordförande	<ul style="list-style-type: none"><li>- 30–50 årig man</li><li>- brandman/ambulansförare</li><li>- 2–5 års erfarenhet i styrelse</li></ul>
Styrelsemedlem 1	<ul style="list-style-type: none"><li>- 30–50 årig kvinna</li><li>- kassörska</li><li>- 2–5 års erfarenhet i styrelse</li></ul>
Styrelsemedlem 2	<ul style="list-style-type: none"><li>- 30–50 årig man</li><li>- stödtjänstledare</li><li>- 2–5 års erfarenhet i styrelse</li></ul>
Disponent	Flera års erfarenhet, hör till en disponentsammanslutning
<b>Bostadsaktiebolag B</b>	
Ordförande	<ul style="list-style-type: none"><li>- 50+ årig man</li><li>- VD</li><li>- 1 års erfarenhet i styrelse</li></ul>
Styrelsemedlem 1	<ul style="list-style-type: none"><li>- 30–50 årig kvinna</li><li>- lektor vid yrkeshögskola</li><li>- 1 års erfarenhet i styrelse</li></ul>
Styrelsemedlem 2	<ul style="list-style-type: none"><li>- 50+ årig man</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ekonom</li> <li>- 2–5 års erfarenhet i styrelse</li> </ul>
Disponent	Flera års erfarenhet, hör till en disponentsammanslutning (samma i A och B)

Intervjuerna utförs som semi-strukturerade gruppintervjuer. Bryman och Bell (2011) kallar gruppintervjuer som är inriktade på ett visst tema för fokusgrupper. Fokusgrupper ger forskaren en möjlighet att studera hur individer tillsammans förstår, tolkar och skapar mening för en social företeelse. Ur fokusgruppsintervjuer framgår väl *hur* intervjuobjekten i grupp uppfattar och resonerar kring frågeställningarna, och *varför* intervjuobjekten tycker som de gör. En individ kan exempelvis modifiera eller utöka sitt eget svar efter att hen hört de andra svaren. Denna gruppdynamik mellan styrelsemedlemmarna och disponenten utgör en viktig del av data, och bör således observeras. Med hjälp av deltagande observationer kan forskaren bilda en bättre förståelse av det undersökta fenomenet (Noor, 2008). Deltagande observationer utförs både under själva intervjutillfällena och genom att delta på bostadsaktiebolagens bolagsstämma. Under tillfällena kommer märke speciellt att läggas vid hur styrelsemedlemmarna uttalar sig, både gällande språket och kroppsspråket, eftersom sättet på vilket individer uttalar sig har som syfte att uppnå vissa effekter hos andra (Bryman & Bell, 2011). Den ickeverbala kommunikationen dokumenteras med hjälp av fältanteckningar under intervjuerna och bolagsstämmorna.

Utöver intervjuerna i fokusgrupper och deltagande observationerna kommer även analys av skriftliga källor att användas som datainsamlingsmetod. Den uppfattning om husbolagslån och verksamhetsriskerna med husbolagslån som framgår genom intervjuerna kommer att speglas mot den verklighet som framgår av bostadsaktiebolagens bokslut. Skribenten har tillgång till boksluten för de två bostadsaktiebolagen innan intervjuerna. Ur bokslutsinformationen framgår information om husbolagslånet i bostadsaktiebolagen och hur lånet har amorterats. På basen av denna information kan riktigheten av styrelsemedlemmarnas uppfattning undersökas. Analys av skriftliga källor lämpar sig väl för komplettering av och kompensering för de övriga metodernas restriktioner (Noor, 2008). Analys av skriftliga källor fungerar som bekräftande metod för den information som framkallas via intervjuerna och observationerna. Analys av skriftliga källor ger även

riktlinjer för intervjuerna, och därför analyseras bostadsaktiebolagens bokslut innan styrelserna intervjuas.

Styrelsemedlemmarnas externa och interna strukturer undersöks genom semi-strukturerade intervjuer med aktörer som representerar de olika strukturerna samt genom att samla in bakgrundsinformation om styrelsemedlemmarna. De externa strukturernas påverkan på styrelsemedlemmarnas uppfattning undersöks genom att intervjua en representant för banken, som beviljar det byggfina husbolagslånet, samt en intervju med två fastighetsförmedlare, som förmedlar lägenheter i bostadsaktiebolag. De interna strukturernas påverkan på styrelsemedlemmarnas uppfattning undersöks däremot genom att intervjua en privatperson (framöver kallad Matti) som engagerat sig i bostadsplacering samt verkat som styrelsemedlem i bostadsaktiebolags styrelser. Representanterna önskade vara anonyma, och således kommer de att presenteras enligt följande:

<b>Intervjuad</b>	<b>Roll</b>
Banktjänsteman	Extern struktur, beviljar husbolagslån
Fastighetsförmedlare 1	Extern struktur, säljer nybyggen
Fastighetsförmedlare 2	Extern struktur, säljer nybyggen
Matti	Interna strukturer, bostadsplacerare, före detta styrelsemedlem

Bakgrundsinformation om styrelsemedlemmarnas interna strukturer fås även genom att styrelsemedlemmarna fyller i enkäter där ålder, kön, yrke samt räkenskapsperioder som styrelsemedlem frågas. Svaren finns presenterade ovan i tabellen över styrelsemedlemmarna i bostadsaktiebolag A och B. Stones (2005) anger att genom att separat fokusera analysen på olika enskilda agenter kan en sammansatt helhetsbild skapas över hur olika strukturer genom det fördelade ramverket träder in i agentens aktiva handlande.

Vid semi-strukturerade intervjuer använder sig forskaren av en lista över de teman som kommer att behandlas, dvs. en intervjuguide, men de intervjuade har stor frihet när det gäller utformandet av svaren (Bryman & Bell, 2011). En intervjuguide används för att säkerställa att alla relevanta teman behandlas och för att styra intervjuerna. Oftast upprättas intervjuguiden enligt tidigare studier, men då detta ämne specifikt inte tidigare

har studerats upprättades intervjuguiden genom att direkt koppla frågorna till den teoretiska basen (Feeney & Pierce, 2016), vilket för denna studie betyder den teoretiska basen för förvaltning och finansiering i bostadsaktiebolag samt den starka strukturerings teorin. De intervjuguiden som användes i denna studie finns som bilaga (se Bilaga 4). Under intervjun kan även frågor som inte ingår i intervjuguiden ställas (Bryman & Bell, 2011). Intervjuprocessen är således flexibel.

#### 4.4 Trovärdighet

Lincoln och Gubas föreställning om hur kvalitativ forskning ska värderas används ofta som ramverk för värdering av kvalitativ forskning (Lietz & Zayas, 2010). Enligt Lincoln och Guba (1985) uppnår kvalitativ forskning trovärdighet genom fyra koncept: tillförlitlighet, överförbarhet, pålitlighet och bekräftelsebarhet.

Tillförlitlighet uppnås genom triangulering, dvs. användning av flera källor för information (Lincoln & Guba, 1985). I denna studie framkallas information huvudsakligen genom intervjuer med styrelsemedlemmar. Därutöver framkallas information genom att analysera bokslutsinformationen för bostadsaktiebolagen, genom att observera styrelsemedlemmarnas handlande och genom att via intervjuer skapa bättre förståelse för de interna och externa strukturer som påverkar styrelsemedlemmarnas uppfattning.

Överförbarhet nås då studien kan tillämpas i en annan omgivning, i framtida studier, i teori och praktik (Lietz & Zayas, 2010). Enligt Lincoln och Gubas (1985) anvisning presenteras data i studien så att det för läsaren är möjligt att bedöma överförbarheten. De intervjuade personerna och deras roll i denna studie har presenterats i form av tabeller. De teoretiska grunderna och metodologin kan tillämpas på andra sampel av data, dvs. andra styrelser i bostadsaktiebolag och även andra representanter för de interna och externa strukturerna. Studien kan således senare replikeras.



Pålitlighet uppnås i denna studie genom att utförligt presentera alla faser, dvs. metod, data-insamling och data-analys. Pålitligheten ökas även av att samma frågor ställs åt alla styrelsemedlemmar under intervjuerna. Intervjuguiderna finns presenterade i bilagorna. De inspelade intervjuerna transkriberas även för att i efterhand kunna granskas.

Bekräftelsebarhet uppnås genom att tydligt koppla resultaten till data (Lietz & Zayas, 2010). Överensstämmelse mellan data och resultaten påverkas av att skribenten strävar till att ställa neutrala frågor under intervjuerna och låta de intervjuade tala fritt. Skribenten har en neutral ställning till de intervjuade och känner endast disponenten från tidigare. Transkriberingen av intervjuerna ökar även bekräftelsebarheten i och med att då intervjuerna transkriberas inom 24 timmar av intervjutillfället finns alla detaljer ännu i minnet. Gruppdynamiken och styrelsemedlemmarnas aktiva agerande dokumenteras även genom fältanteckningar under intervjutillfällen och observationerna på bolagsstämmorna.

## 5. Resultat

I detta kapitel presenteras det empiriska materialet, det vill säga observationerna och intervjuerna med styrelserna för bostadsaktiebolaget A och bostadsaktiebolaget B samt banktjänstemannen, fastighetsförmedlarna och Matti. Till presentationen av intervjuerna kopplas även de insikter som fåtts genom analysen av de skriftliga källorna. I kapitel 6 analyseras sedan detta empiriska material ur ett struktureringsperspektiv.

### *Bostadsaktiebolaget A*

Som ovan presenterats bestod styrelsen i bostadsaktiebolaget A av tre styrelsemedlemmar och disponenten. Följande bakgrundsinformation om styrelsemedlemmarna framgick ur enkätsvaren:

<b>Bostadsaktiebolag A</b>	<b>Bakgrund</b>
Ordförande	<ul style="list-style-type: none"><li>- 30–50 årig man</li><li>- brandman/ambulansförare</li><li>- 2–5 års erfarenhet i styrelse</li></ul>
Styrelsemedlem 1	<ul style="list-style-type: none"><li>- 30–50 årig kvinna</li><li>- kassörska</li><li>- 2–5 års erfarenhet i styrelse</li></ul>
Styrelsemedlem 2	<ul style="list-style-type: none"><li>- 30–50 årig man</li><li>- stödtjänstledare</li><li>- 2–5 års erfarenhet i styrelse</li></ul>

När bostadsaktiebolaget A:s (BAb A) styrelsemedlemmars handlande observerades under bolagsstämman framstod att ordförande, trots sin erfarenhet av styrelseverksamhet, inte verkade vara insatt i sin position som ordförande, utan ledandet av bolagsstämman tillföll till största delen disponenten. Det framstod även att styrelsemedlem 1 var den enda ursprungliga aktieägaren i styrelsen och kände således alla övriga aktieägare i bolaget bättre än de två andra styrelsemedlemmarna. Styrelsemedlem 1 verkade även mest villig att framföra sina åsikter på bolagsstämman, vilket antagligen berodde på den vänskapliga relation hon verkade ha med alla deltagare på bolagsstämman. Styrelsemedlem 2 yrkade sig sällan under bolagsstämman.

Själva intervjun med styrelsemedlemmarna och disponenten i BAb A började med att utreda styrelsemedlemmarnas uppfattning om husbolagslånet i bostadsaktiebolaget. Ordförande öppnade talet i och med att de övriga styrelsemedlemmarna gav honom blickar som indikerade att det var hans uppgift som ordförande att besvara frågan. Ordförande angav att bolaget hade ca. 60 000 euro kvar av det byggda husbolagslånet, men hade dock ingen aning om vilken bank som beviljat lånet eller hurdana villkor lånet hade. I och med att ordförande svarade att han inte visste detaljer om lånet tog styrelsemedlem 2 initiativ till att ställa frågan huruvida lånet möjligen var från Handelsbanken (vilket enligt bokslutsinformationen var korrekt). Han sade sig minnas ha läst det från "pappren" (dvs. bokslutet), men han hade heller ingen kännedom om villkoren. Den bristande kännedomen förklarade han med att han endast varit med i detta bolags styrelse en räkenskapsperiod. I och med denna bortförklaring förstod ordförande att peka på styrelsemedlem 1 som var den enda ursprungliga aktieägaren. Styrelsemedlem 1 blev klart lite nervös och angav att hon inte visste något om lånevillkoren med en förklaring att de aldrig hade diskuterats. Styrelsemedlem 2 visade intresse för ämnet genom att styra frågan om lånevillkoren till disponenten. Disponenten svarade att räntan inte var bunden till någon styrränta och att husbolagslånet inte hade ett ränteskydd (här bör påpekas att banktjänstemannen, vars intervju presenteras senare, angav att alla husbolagslån är bundna till en styrränta, och således är den kunskap disponenten framför felaktig). Ordförande menade att husbolagslånet inte överhuvudtaget kan ränteskyddas, vilket disponenten korrigerade till att husbolagslån visst kan ränteskyddas.

När styrelsen frågades hur husbolagslånet hade amorterats under räkenskapen svarade ordförande att den ena aktieägaren som hela återstoden hänförde sig till betalar månatligen ett vederlag för amorteringen. Han visste inte hur stort finansieringsvederlaget var (trots att detta framgår ur vederlagskalkylen i bolagets bokslut). De övriga styrelsemedlemmarna svarade inte, och alla tittade på disponenten som åter fick svara på frågan och hans svar överensstämde med bokslutsinformationen. Alla styrelsemedlemmar angav att husbolagslånet tas till tals vid alla styrelsemöten och styrelsemedlem 1 (den enda ursprungliga aktieägaren) kom ihåg att lånet i början hade orsakat trubbel. Hon menade att bolaget i början hade uppburit "för lite pengar av aktieägarna" och att styrelsen (som hon även då verkade i) hade valt att höja vederlaget. Här påpekade disponenten att det inte var styrelsens beslut, utan styrelsens förslag som

bolagsstämman sedan godkände. Styrelsemedlem 1 frågades huruvida hon kom ihåg på vilket sätt det hade framgått att finansieringsvederlaget var för lågt. Begreppet finansieringsvederlag kände hon inte, och efter att begreppet förklarats svarade hon att hon inte kom ihåg hur det framgått. Åter vändes frågan till disponenten, som svarade att bokföraren hade framfört saken åt disponenten som sedan informerat styrelsen. Styrelsemedlemmarna sade sig lita på disponenten gällande uppföljandet av vederlagsbetalningarna.

Även om den ena aktieägarens (som hade husbolagslån kvar) månatliga amortering i form av finansieringsvederlag och bolagets amortering till banken två gånger om året redan hade uppkommit under intervjun hade styrelsemedlem 2 fortfarande den uppfattning att den ena aktieägaren amorterade på husbolagslånet två gånger om året. Styrelsemedlem 1 förklarade åt styrelsemedlem 2 att amorteringen fungerade genom att aktieägaren betalade månatligen till bolaget och bolaget två gånger i året åt banken, samtidigt som styrelsemedlem 1 med blicken letade efter godkännande för sin förklaring av både disponenten och skribenten/intervjuaren. När styrelsemedlemmarna frågades huruvida de visste hur bolaget euromässigt under räkenskapsperioden 2018 hade amorterat på lånet till banken svarade ordförande att ca 2000 euro hade amorterats och då antagligen i två rater enligt tidigare diskussion (enligt bokslutet hade en amortering på 1400 euro gjorts, och resten av räkenskapens finansieringsvederlag fanns fortfarande kvar i bolaget). Styrelsemedlem 2 menade att aktieägarna hade betalat för mycket till bolaget och således fanns ett överskott hos bolaget (överskottet berodde dock på att endast en amortering hade gjorts, inte överbetalning från aktieägarna).

När riskerna med husbolagslånet diskuterades framgick att ordförande själv hade några placeringsbostäder, och visste således att riskerna innefattar aktieägarnas betalningsstörningar och höjning av räntor. Ordförande menade att risken med betalningsstörningar existerar i och med att amorteringsansvaret då kan falla på de övriga aktieägarna. Styrelsemedlem 2 ansåg att detta inte i verkligheten var en risk, eftersom lägenheten i så fall skulle säljas och på så vis skulle bolaget få in pengarna. Styrelsemedlem 1 hade ingen åsikt om riskerna. När betalningspåminnelser diskuterades framförde styrelsemedlem 2 att styrelsen inte har rätt att få veta huruvida någon aktieägare

har förfallna vederlag. Då korrigerade disponenten att styrelsen har rätt att få veta allting. När styrelsen frågades hur de skulle handla vid eventuella betalningsstörningar angav styrelsemedlem 1 att styrelsen borde samlas och förhandla om handlingsätt. Styrelsemedlem 2 ansåg att aktieägaren med betalningsstörningar kunde ges tid att betala sina vederlag så länge som bolagets övriga medel räcker till för amortering till banken. Ordförande tog upp att lägenheten i sista fall kunde tas i bolagets besittning. Detta visste han eftersom han någon gång hört att detta skett någonstans. Styrelsemedlemmarna hade ingen aning om hur processen för besittningstagande framgår, men visste dock att den möjligheten finns. Ordförande angav endast att styrelsen ”borde säkert konsultera någon” ifall det blev aktuellt i bolaget.

Sammanfattningsvis kan konstateras att i BAb A verkade styrelsemedlemmarnas allmänna sinnelag om husbolagslånet vara relativt likgiltig och skämtsam. Det likgiltiga sinnelaget gentemot husbolagslånet beror antagligen på att bolaget endast hade 64 000 euro kvar av lånet, och beloppet hänförde sig till en aktieägare som inte hörde till styrelsen. Ordförande ansåg bl.a. att det var onödigt att ytterligare diskutera husbolagslånet på styrelsemöten eftersom summan var liten och för styrelsen betydelselös. Styrelsemedlemmarna angav den kunskap de har om husbolagslån och verksamhetsriskerna relaterade till husbolagslån basera sig på livserfarenhet och det som disponenten berättar. Styrelsemedlem 2 sammanfattade attityden mot bolagets finanser när han besvarade frågan om huruvida han fördjupat sig i bolagets senaste bokslut ”nog måst man väl se igenom pappren som man sätter namn under”. Påpekansvärt är att styrelsemedlemmarnas uppfattning om husbolagslånet och styrelsens handlingsmöjligheter var svag trots att ena styrelsemedlemmen verkat i bolagets styrelse från år 2015 och andra styrelsemedlemmen t.o.m. hade egna placeringsbostäder. Påpekansvärt är även att den kvinnliga styrelsemedlemmen yttrade sig väldigt sällan, och ifall hon yttrade sig gjorde hon detta efter att männen hade svarat att de inte visste, trots att kvinnan själv visste svaret. Det verkade som att styrelsemedlem 1 (kvinnan) innehade en position som ”den som är vän med alla” och satt i styrelsen p.g.a. att hon alltid tidigare gjort det. Gruppdynamiken angav även att de två övriga manliga styrelsemedlemmarna innehade sina positioner i styrelsen lite motvillig och att bolagets finanser klart inte var det viktigaste och mest intressanta ärendet. Styrelsen valdes under bolagsstämman åter för nästa räkenskapsperiod, eftersom ”ingen annan heller ville”.

### *Bostadsaktiebolaget B*

Som ovan presenterats bestod styrelsen i bostadsaktiebolaget B av tre styrelsemedlemmar och disponenten. Följande bakgrundsinformation om styrelsemedlemmarna framgick ur enkätsvaren:

<b>Bostadsaktiebolag B</b>	<b>Bakgrund</b>
Ordförande	<ul style="list-style-type: none"><li>- 50+ årig man</li><li>- VD</li><li>- 1 års erfarenhet i styrelse</li></ul>
Styrelsemedlem 1	<ul style="list-style-type: none"><li>- 30–50 årig kvinna</li><li>- lektor vid yrkeshögskola</li><li>- 1 års erfarenhet i styrelse</li></ul>
Styrelsemedlem 2	<ul style="list-style-type: none"><li>- 50+ årig man</li><li>- ekonom</li><li>- 2–5 års erfarenhet i styrelse</li></ul>

När bostadsaktiebolaget B:s (BAb B) styrelsemedlemmars handlande observerades under deras bolagsstämma framstod att styrelsemedlem 2 väldigt starkt framförde sina åsikter och ofta avbröt andra. Han verkade uppfatta sin position på bolagsstämman som ”den äldsta och mest visa”. Det framstod även att ordförande hade goda kunskaper om lagstiftningen samt styrelseverksamheten, och han var den enda som motsatte sig vissa av styrelsemedlem 2:s åsikter. Ordförande ledde bolagsstämman och styrelsen vände sig endast sällan till disponenten trots att detta var den första egentliga bolagsstämman efter den stämma där förvaltningen av bolaget överförts från den tillfälliga styrelsen.

I BAb B var stämningen under själva intervjun mer seriös. När styrelsemedlemmarna frågades om husbolagslånet i det egna bolaget svarade styrelsemedlem 2 direkt att bolaget hade knappa 300 000 euro lån, att lånet var från Andelsbanken, lånetiden 25 år, att lånet inte hade ränteskydd och att marginalen 1,4 var enligt honom allt för hög, eftersom den kunde vara 0,4 på marknaden. Hans svar överensstämde med bolagets bokslut. Ordförande och styrelsemedlem 1 skrattade till att ”styrelsemedlem 2 vet allt”. De angav dock att de även skulle ha vetat hur mycket lån och den beviljande banken men inte annat.

Då amorteringen diskuterades angav styrelsemedlem 2 självsäkert att lånet hade amorterats till banken en gång under räkenskapen 2018 och att den framöver skulle

amorteras 2 gånger per år (detta stämde dock inte överens med bokslutsinformationen om amorteringen räkenskapen 2018). Ordförande överensstämde till framtida amorteringsplanen men var osäker på amorteringen räkenskapen 2018. De angav att uppfattningen baserade sig på bolagets bokslut och lånevillkoren. Den kvinnliga styrelsemedlem 1 tog inte ställning. Ordförande fick taleturen då styrelsen frågades hur husbolagslånet hade behandlats på styrelsemöten. Han angav att de hade diskuterat den höga räntemarginalen och en möjlig konkurrenssättning av husbolagslånet, men hade p.g.a. andra mer brådskande ärenden inte ännu vidtagit åtgärder. Styrelsemedlem 2 ville tillägga att det kanske inte ännu var möjligt att konkurrenssätta husbolagslånet p.g.a. lånevillkoren. Den kvinnliga styrelsemedlem 1 tog inte ställning. När styrelsen frågades hur bolaget har amorterat/kommer att amortera på lånet visste styrelsemedlem 2 att ingen ännu har amorterat i form av finansieringsvederlag. Dessa vederlag skulle börja samlas våren 2020. Här ifrågasatt ordförande hur amorteringsfria perioden kunde vara över ett år och riktade frågan mot disponenten (observera att detta var den första och enda frågan som överfördes till disponenten), som svarade att finansieringsvederlaget skulle börja samlas 1.5.2020. Styrelsemedlem 2 uppgav att alla förutom 3 aktieägare redan hade betalat sin låneandel. Detta visste även den kvinnliga styrelsemedlem 1. Båda visste detta i och med att de studerat bolagets bokslut.

Då verksamhetsriskerna med husbolagslånet diskuterades konstaterade ordförande att ifall någon lämnar husbolagslånet obetald faller det på de övriga aktieägarna. Styrelsemedlem 2 menade dock genast att lägenheten alltid finns som säkerhet och att dess värde överstiger värdet på lånet och således blir risken minimal. Detta ledde till en kort dialog om risken i praktiken mellan ordförande och styrelsemedlem 2, till vilken den kvinnliga styrelsemedlem 1 bidrog med sin åsikt om att risken nog finns. Ordförande hade väl motiverade argument i form av att de övriga aktieägarna relativt länge hamnar betala överloppsvederlag, eftersom det kan ta länge att vräka aktieägaren. Ordförande angav sin uppfattning om verksamhetsrisken bero på kunskap om lagstiftningen. Styrelsemedlem 2 menade även att media har (i onödan enligt honom) ökat oron för denna verksamhetsrisk. Styrelsemedlem 2 och ordförande uppgav att bolaget inte hade på något sätt förberett sig för möjliga betalningsstörningar. Styrelsemedlem 2 menade skämtsamt att ”klämmandet” på aktieägarna med betalningsstörningar fungerar väl. Han tyckte även att ingen skulle kunna få mer betalningstid p.g.a. likställighetsprincipen mellan aktieägarna. Ordförande

menade att styrelsen vid eventuella betalningsstörningar först skulle fråga aktieägaren ifråga vad betalningsstörningarna beror på och sedan försöka utforma en betalningsplan, eftersom direkta hårda taganden och processen för besittningstagande endast skulle bli jobbig för alla. Styrelsemedlem 2 samtyckte även att det först borde utredas vilken kris som ligger till grund för betalningsstörningarna. Ordförande angav att detta p.g.a. dagens sekretesskydd endast kunde behandlas i styrelsen. Han klargjorde även att styrelsen sedan skulle välja att vidta åtgärder för rättslig indrivning, eftersom indrivningsföretagen enligt honom endast debiterar för sina brev och får inte annat tillstånd. Styrelsemedlem 2 menade att en chans kunde ges åt aktieägaren med betalningsstörning. Den kvinnliga styrelsemedlem 1 tog inte ställning. Styrelsemedlem 2 och ordförande ansåg att deras uppfattningar berodde på livserfarenheter och kunskap om lagen samt intresse för bolagets finanser.

Sammanfattningsvis kan konstateras att styrelsen i BAb B tillsammans hade en bättre uppfattning om husbolagslånet än styrelsen i BAb A. Det blev oklart hur mycket den kvinnliga styrelsemedlem 1 visste, eftersom männen väldigt hårt dominerade under intervjun. Styrelsemedlemmarna verkade dock alla ha ett intresse för styrelseverksamheten och bolagets finanser togs mer seriöst än i BAb A. Ordförande hade antagligen fått sin position i och med att han som VD var en naturlig ledare även i styrelsen trots styrelsemedlem 2:s starka åsikter och erfarenhet. Styrelsemedlemmarna valdes åter på bolagsstämman för följande räkenskapsperiod, och alla styrelsemedlemmar angav intresse för positionen.

### *Banktjänstemannen*

Under intervjun med banktjänstemannen framgick att ur bankens synvinkel borde styrelsemedlemmarna (och alla andra aktieägare i bostadsaktiebolaget) ha kunskap om villkoren för husbolagslånet i och med att styrelsemedlemmarna fått skyddsdokumentet vid bostadsköpet. Banktjänstemannen angav att företagaren i den byggfirma som fungerar som byggherre kommer till banken för att avtala om det byggtida husbolagslånet. Banken uppfyller sin skyldighet att som kreditgivare att förfara ansvarigt i kreditrelationer (KSL 7 kap 14 §; Makkonen, 2012) genom att kontrollera att byggherren även tidigare har byggt något, byggfirmans soliditet, byggfirmans rykte och att den budget för byggskedet som



byggherren uppställt stämmer. Företagaren i byggfirman anger beloppet hen önskar uppta som lån och banken prissätter lånet enligt byggfirmans ”rating”, dvs. dess kreditklassificering. Räntan binds nuförtiden till 6 eller 12 månaders euribor och marginalen därpå varierar mellan 1 och 2, åter beroende på byggfirmans rating. Banktjänstemannen angav att vid normala räntelägen är husbolagslånet ofta ”billigare” än personligt banklån, men en privatperson kan även själv få billigare lån och räntorna för det personliga banklånet är till viss del avdragbara i beskattningen, medan räntorna för husbolagslånet inte är. Lånetiden är samma som för personliga banklån, dvs. oftast 20–25 år. Den byggda fastigheten fungerar som säkerhet till 70% av lånet. Av mindre byggfirmor med lägre rating krävs ytterligare säkerheter. Byggherren kan konkurrens sätta husbolagslånet, men frågan hur många byggherrar som faktiskt konkurrens sätter husbolagslånet förblir obesvarat. Banktjänstemannen angav att byggfirmor som skulle kunna bygga utan att ta lån även väljer att uppta det byggtida husbolagslånet, eftersom systemet för det byggtida husbolagslånet (RS-systemet) möjliggör förhandmarknadsföring.

Som ovan angavs anser banktjänstemannen att styrelsemedlemmarna borde ha kunskap om lånevillkoren genom att vid köptillfället ha fått skyddsdokumentet. Konsumenten bör alltid få ett exemplar av kreditavtalet, antingen i pappersform eller elektroniskt (Makkonen, 2012). Exemplet bör inkludera alla villkor och bilagor. Detta förverkligas i och med att skyddsdokumentet överförs. Vid den första bolagsstämman, där förvaltningen överförs från tillfälliga styrelsen till den egentliga styrelsen, presenteras ett mellanbokslut där bolagslånet framgår och skyddsdokumentet överförs åt styrelsen. Banktjänstemannen menade dock att det oftast är endast disponenten som fördjupar sig i skyddsdokumentet. Hen menade även att ansvaret för att utvärdera huruvida lånetiden är för kort eller lång, huruvida räntan är godkännbar samt huruvida amorteringsfria perioder är lönsamma tillfaller styrelsen.

### *Fastighetsförmedlarna*

Två fastighetsförmedlare intervjuades för att undersöka vilken roll de spelar i den struktureringsprocess vars utfall blir styrelsemedlemmarnas uppfattning om husbolagslånet och verksamhetsriskerna kopplade till husbolagslånet. Vid intervjun

framgick att när en fastighetsförmedlare får en kommission att sälja ett nybygge får hen från byggherren disponentintyget med bilagor där uppgifter om bolagslånet finns. Fastighetsförmedlaren får bl.a. ett Excel-blad där det bostadsspecifika försäljningspriset, skuldfria priset samt månatliga raterna för skötselvederlaget och finansieringsvederlaget framgår. I Excel-bladet har även specificerats hur mycket finansieringsvederlaget stiger efter att amorteringsfria åren upphör.

Enligt konsumentskyddslagens 2 kapitel är det förbjudet att agera olämpligt i marknadsföring och kundrelationer (Makkonen, 2012). Marknadsföringen av nybyggen har bland annat i media kritiserats för att få bostäderna att verka billigare än de i verkligheten är, genom att marknadsföra försäljningspriset skilt från skuldfria priset. Fastighetsförmedlarna berättade att vid marknadsföringen av nybyggen bör av husbolagslånet endast försäljningspriset och det skuldfria priset anges. Detta stämmer överens med 2 paragrafen i statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder och bör således anses vara tillräckligt. När den potentiella köparen vill lämna en offert får hen alla de ”papper” som fastighetsförmedlaren fått vid kommissionen, dvs. disponentintyget med bilagor. I statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder (8 §) anges att i broschyren för den salubjudna bostaden bör vederlagen framgå.

Under intervjun frågades även huruvida verksamhetsriskerna med husbolagslånet kommer till tals vid försäljningsprocessen. Fastighetsförmedlarna angav att de berättar om möjligheten till besittningstagande vid försummelse av vederlagsbetalning ifall den potentiella köparen frågar. Detta är dock inget som fastighetsförmedlarna automatiskt berättar om, eftersom fastighetsförmedlaren inte kan börja ”skrämma” de potentiella köparna med besittningstagandet. Fastighetsförmedlaren kan heller inte anses vara skyldig att utreda riskerna för konsumenten, eftersom kreditgivaren heller inte är skyldig att utreda de risker som möjligen kan uppstå för kredittagaren av föremålet för finansiering, i detta fall bostaden (Makkonen, 2012).

Fastighetsförmedlarna angav att samma papper, dvs. disponentintyget med bilagor, som presenterats då offert gjorts övergår till köparen vid köptillfället. Detta stämmer överens med de bilagor som Matti (vars intervju presenteras till näst) hade fått vid senaste bostadsköpet. I Mattis mapp med papper fanns t.ex. Excel-filen om bostadspriset.

Fastighetsförmedlarna ansåg att de verksamhetsrisker som finns med husbolagslån inte för tillfället realiserats, eftersom husbolagslånet främst utnyttjas av bostadsplacereare. Unga som köper sin första bostad, och kunde anses utgöra större risk för betalningssvårigheter än bostadsplaceraarna, tar i dag ännu oftast personligt banklån. Fastighetsförmedlarna ansåg att de verksamhetsrisker som existerar kunde i framtiden undvikas genom att ha professionella styrelser i bostadsaktiebolag, vilka kunde antas ha bättre koll på bolagets finansiering och reagera snabbare på betalningsstörningar. Fastighetsförmedlarna menade även att ansvaret för att förbättra kunskapen om husbolagslånet och verksamhetsriskerna med husbolagslånet ligger på bostadsköparen/konsumenten. Som sagt ansåg de att det inte är ändamålsenligt att fastighetsförmedlaren skrämmar konsumenter med risker och konsekvenser. De ansåg att det möjligtvis även kunde vara bankens ansvar att för konsumenterna utföra stresstest för betalningsförmågan.

### *Matti*

Utöver de slutsatser som kunde dras av styrelsemedlemmarnas svar på enkäterna intervjuades en privatperson (här Matti), som både verkat i bostadsaktiebolags styrelser och placerat i bostäder, för att ytterligare fördjupa i de interna strukturer som vanliga styrelsemedlemmar kan ha.

Det allmänna sinnelaget gällande lån överhuvudtaget var klart negativt hos Matti. Han ansåg att låntagande bör undvikas så långt som möjligt, eftersom det alltid är kostsamt att låna pengar. Detta hade bl.a. lett till att han valt att inte utnyttja husbolagslånet vid senaste anskaffning av placeringsbostad i ett nybygge (år 2018). Köpet hade finansierats helt med egna besparingar, även om han var medveten om möjligheten att utnyttja husbolagslånet. Trots det negativa allmänna sinnelaget gentemot lån hade Matti på sistone via media fått

viss intern kunskap om husbolagslån, vilket lett till att han kunde tänka sig utnyttja husbolagslån i framtiden. Han angav att en orsak varför han kunde tänka sig utnyttja bolagslånet för finansiering av placeringslägenheter i framtiden är att de kostnader som uppstår av bolagslånet troligtvis kan avdras från kapitalinkomsterna i beskattningen. Ifall han skulle behöva finansiera ett bostadsköp med lån skulle han jämföra det personliga banklånet och bolagslånet gällande lånekostnaderna och välja det billigare lånet.

Matti angav att då han senast köpt lägenhet (2018) hade fastighetsförmedlaren nog presenterat husbolagslånet, bl.a. den maximala andelen, men eftersom Matti inte var intresserad hade husbolagslånet inte ytterligare diskuterats. Matti var medveten om att lånevillkoren finns i de ”papper” han fått vid bostadsköpet, men han hade inte fördjupat sig i dem. När han frågades vad han hade velat veta om husbolagslånet vid senaste bostadsköpet angav han att han endast frågat hur mycket husbolagslån de övriga placerarna hade utnyttjat och varit tillfreds med svaret han fått från fastighetsförmedlaren (kom ej ihåg den procentuella andelen mera).

Mattis interna kunskap om de verksamhetsrisker som hänför sig till husbolagslån var god. Han ansåg att verksamhetsriskerna med husbolagslån var aktieägarnas betalningsstörningar och en möjlig höjning av räntor. Gällande betalningsstörningar resonerade han att alla lån alltid innebär risken om att lånet inte kan återbetalas, likaså husbolagslånet, och eftersom bostadsaktiebolaget består av aktieägarna tillfaller amorteringen av husbolagslånet de andra aktieägarna ifall en aktieägare inte kan betala sin andel. Matti påpekade även att verksamhetsrisken gällande betalningsstörningar även varit framme i media under senaste året. Räntehöjningen ansåg Matti utgöra en risk ifall husbolagslånet var bundet till någon euribor-ränta, som plötsligt skulle höjas och således öka kostnaderna för lånet och därmed även öka risken för betalningssvårigheter bland aktieägarna.

Mattis interna kunskap om vad ett husbolagslån egentligen är, dvs. ”ett lån som byggherren upptar från banken åt bostadsaktiebolaget, som bostadsaktiebolaget sedan ger åt aktieägarna utan att banken inblandas” var god, men kunskapen om husbolagslånet i

de bostadsaktiebolag han äger lägenheter i samt kunskapen om handlingsmöjligheter ifall verksamhetsriskerna realiserar var svagare. När han frågades om lånesituationen i de bostadsaktiebolag han för tillfället äger lägenheter i blev svaret en gissning om att bolagslånet i det ena bolaget antagligen redan betalats, eftersom bolaget är över 10 år gammalt, medan det andra bolaget endast var 1 år gammalt och således hade lån kvar. Hur mycket lån, från vilken bank och med hurdana lånevillkor husbolagslånet i det nyare bolaget var hade han ingen aning om. Vid intervjun presenterade Matti de ”papper” han fått vid senaste bostadsköpet. I pappren hittades bolagsordningen, ekonomiplanen, uppgifter om fastigheten och jordområden, de estimerade vederlagen, avtalet för grundarentreprenaden och framför allt lånevillkoren. Ur lånevillkoren framgick lånesumman, lånetiden, amorteringsfria åren, räntorna, räntemarginalens giltighetstid (dvs. när räntan kan första gången konkurrenssättas), återbetalningstiden och övriga amorteringsvillkor. Enligt denna information borde Matti ha varit bättre medveten om husbolagslånet, och således kan den bristfälliga kunskapen anses bero på det egna intresset. När Matti frågades huruvida han visste vilka skyddsdokument han efter lite spekulering att det möjligtvis kunde handla om de dokument som förr i tiden kallades ”RS-todistus” på finska. Det framgick att han inte hade fördjupat sig i skyddsdokumentet för det senaste köpet av lägenhet, i och med att han själv inte utnyttjade lånet. Han ansåg dock även själv att detta inte var ett vettigt argument för att inte studera skyddsdokumentet i och med att bostadsaktiebolaget ändå hade över 5 miljoner euro husbolagslån i början, och att även om han inte utnyttjade husbolagslånet kan han bli ansvarig för lånet som aktieägare.

Uppfattningen om styrelsens handlingsmöjligheter ifall verksamhetsriskerna skulle realiserar var som sagt svagare, trots goda kännedom om verksamhetsriskerna i allmänhet samt bakgrunden som styrelsemedlem. Matti ansåg bl.a. att det bästa alternativet ifall en aktieägare inte kan betala sina vederlag är att aktieägaren i fråga säljer sin lägenhet och således flyttas fordringarna på nya ägaren. Han visste även att lägenheten kan tas i bolagets besittning, men han trodde att detta betyder att ägandet av lägenheten överförs till bolaget som sedan kan hyra ut eller sälja lägenheten med vinst för att få in sina fordringar. Hans uppfattning var att besittningstagande kräver en rättsprocess som i verkligheten kan bli svår och lång. När Matti frågades när besittningstagandet kunde inledas svarade han att fordringarna först skulle försöka indrivas från aktieägaren men

efter en viss tid (ingen faktisk kännedom om tiden) skulle besittningstagande påbörjas. Mattis kännedom om styrelsens handlingsmöjligheter ifall verksamhetsrisken gällande räntan skulle realiseras var bättre. Han angav att styrelsen kan konkurrens sätta det nuvarande lånet i andra banker, det nuvarande banklånet kan avtalas om eller aktieägarna kan byta husbolagslånet till ett förmånligare eget banklån. Matti visste dock inte huruvida byte av husbolagslånet till personliga banklån skulle leda till sanktioner p.g.a. avtalsvillkor med banken där husbolagslånet upptagits.

Matti frågades även om hur han förhåller sig till styrelseverksamhet. Han angav att innan styrelsemedlemmarnas ansvar ökade verkade han gärna i styrelser. Nuförtiden anser han dock att han inte är kompetent nog för att utföra styrelsens uppgifter för vilka ansvaret har ökat. Han ansåg även att detta är orsaken till att det nuförtiden är svårt att få ihop styrelser i bostadsaktiebolag, eftersom ingen "vågar" delta. Således anser han att bostadsaktiebolag borde styras av professionella styrelser som till yrket skulle fungera som styrelsemedlemmar för flera olika bostadsaktiebolag och således vara mer kompetenta än ordinarie aktieägare. När han frågades vilket ansvar han menar svarade han att han inte kom ihåg exakt, men att styrelsemedlemmarnas personliga ansvar ökat. Detta ledde till att Matti även frågades vad han visste om styrelsemedlemmarnas ansvarsfrihet. Han svarade att ansvarsfrihet borde uppstå efter att revisorn godkänt bokslutet (i verkligheten fattar bolagsstämman beslut om styrelsens ansvarsfrihet för den gångna räkenskapsperioden). Matti frågades även hur han som styrelsemedlem hade fördjupat sig i bostadsaktiebolags finanser. Han angav att han gått igenom de budgeter som disponenten framställt och jämfört den med tidigare år. Därutöver brukade han från bokslutet se huruvida bolaget "gått på minus eller inte". Husbolagslånet hade han inte fördjupat sig i som styrelsemedlem. Här bör dock noteras att det senaste bolaget han verkat som styrelsemedlem i hade han tagit personligt banklån för finansiering av lägenheten och således inte utnyttjat bolagslånet, vilket kan ha påverkat intresset för bolagslånets situation, eftersom han "redan betalat bort sin andel". Matti frågades även huruvida han litar på de bostadsaktiebolags styrelser som han äger lägenheter i. Han angav att han litar på styrelserna till fullo gällande bolagets ekonomi och insätter sig själv således inte i bolagets ekonomi. Gällande andra ärenden än bolagets ekonomi brukar han ge förbättringsförslag. Således kan konstateras att Matti nog är intresserad av bostadsaktiebolagens allmänna ärenden, men inte finansieringen. Detta kan möjligtvis

bero på relativt svaga interna kunskaper om husbolagslån och således högst antagligen även andra finansieringsrelaterade ärenden i bostadsaktiebolag. Logiken med att lita på styrelsemedlemmar, vars kunskap antagligen motsvarar Mattis egen kunskap kan ifrågasättas.

## 6. Resultatanalys

Det insamlade data analyseras enligt Stones (2005) förslag om hur det fyrdelade ramverket kan användas för analys av empiriskt material. Först ska de interna strukturerna analyseras, inklusive agentens uppfattning om den externa terrängen med ett nätverk av andra agenter. Därefter ska de relevanta externa strukturerna identifieras. Här bör märke även läggas vid identifiering av de informationskällor som finns till agentens förfogande. Sedan ska utfallen av det observerade aktiva handlandet analyseras. Märke bör läggas vid huruvida utfallen var avsiktliga eller oavsiktliga samt vid huruvida strukturer reproduceras eller omformas.

### *Interna strukturer*

Första steget i undersökandet av struktureringsprocessen är analysen av de interna strukturerna (Stones, 2005). Interna strukturer existerar inom agenten i form av sammanhangsspecifika interna strukturer (eng. conjuncturally specific) eller det allmänna sinnelaget (eng. general dispositions eller habitus). I denna studie utgör styrelsemedlemmarna samlingar av agenter i fokus och analysen koncentreras således på dem.

Bruns (1968) anger att redovisningsinformation betyder olika saker för olika individer, och således kan den uppfattning som en individ har påverka dess handlande och beslutsfattande. Ju mer individen anser redovisningsinformationen vara ”perfekt”, desto mer påverkas hens beslutsfattande av redovisningsinformation. Detta betyder även att ifall redovisningsinformation inte anses relevant kommer förändringar i redovisningsinformationen inte att påverka beslutsfattandet. Betydelsen av redovisningsinformation formas via individens bakgrund. Enkäterna som utdelades åt styrelsemedlemmarna skapade en bild av de interna strukturerna som möjligen kunde påverka styrelsemedlemmarnas aktiva handlande.

I bostadsaktiebolaget A bestod styrelsen av agenter vars yrke inte direkt kan kopplas till intresse för eller kunskap om bostadsaktiebolag, husbolagslån, verksamhetsrisker med



husbolagslån eller styrelseverksamhet. Ordförande var till yrket brandman/ambulansförare, styrelsemedlem 1 var kassörska och styrelsemedlem 2 stödtjänstledare inom hälsovården. Dessa yrken kan alla tänkas att exempelvis inte ha krävt fördjupat insättande i den finska lagstiftningen eller räntemarknaderna. Alla styrelsemedlemmar var under 50 år gamla och hade suttit i bostadsaktiebolags styrelser i 2 – 5 räkenskapsperioder. Medelålder på under 50 år kan antas spela en roll i styrelsemedlemmarnas uppfattning om husbolagslån i allmänhet och verksamhetsriskerna relaterade till husbolagslån, eftersom husbolagslånen fått allt större fotfäste efter sekelskiftet, dvs. under den tid som styrelsemedlemmarna antagligen blivit aktiva på bostadsmarknaden. Erfarenheten som styrelsemedlem kan antas förbättra styrelsemedlemmarnas sammanhangsspecifika interna kunskap om bostadsaktiebolag och styrelseverksamhet, eftersom agenterna genom erfarenheter har skapat vissa uppfattningar om hur styrelsemedlemmar förväntas handla på bolagsstämman/styrelsemöten, hur man går tillväga på stämman/möten och hur ärenden behandlas i bostadsaktiebolag och deras styrelser. I detta bolag kan det anses, enligt bakgrundsinformationen, finnas intern kunskap som baserar sig mer på praktik än på principer.

Bostadsaktiebolaget B var jämförelsevis intressant. I bostadsaktiebolaget B bestod styrelsen av agenter vars yrken alla kan anses ha förbättrat den principiella kunskapen om aktiebolag, finansiering, räntemarknaden och övriga aktuella ämnen. Ordförande var VD, styrelsemedlem 1 var lektor vid en yrkeshögskola och styrelsemedlem 2 var ekonom. I bostadsaktiebolag B skiljde sig situation från bostadsaktiebolag A även till den del att två av styrelsemedlemmar nu för första gången verkade som styrelsemedlem i ett bostadsaktiebolags styrelse. Detta kan antas påverka deras sammanhangsspecifika interna kunskap om t.ex. huruvida något tillhör styrelsens eller disponentens bestämmanderätt samt hur ett bostadsaktiebolags ekonomi sköts i praktiken. Medelåldern i bostadsaktiebolaget B var högre än i bostadsaktiebolaget A, vilket möjligtvis kan leda till att viss intern kunskap kan vara så att säga föråldrad, i och med att t.ex. lagen om bostadsaktiebolag är relativt ny (2009) och i och med att husbolagslån som finansieringsalternativ fått fotfäste först efter sekelskiftet. Ålder medför dock även livserfarenhet, vilket kan leda till annorlunda uppfattning om och resonemang kring exempelvis verksamhetsriskerna kopplade till husbolagslånet. Denna

bakgrundsinformation om de två bostadsaktiebolags styrelser gjorde det intressant att undersöka huruvida erfarenhet som styrelsemedlem eller ett yrke som kan antas leda till bättre uppfattning i verkligheten medför bättre intern kunskap.

Under intervjuerna framgick klart att den sammanhangsspecifika interna kunskapen om husbolagslånet och styrelsen handlingsmöjligheter var sämre i bostadsaktiebolag A än i bostadsaktiebolag B. Trots att alla styrelsemedlemmar i bostadsaktiebolag A var erfarna styrelsemedlemmar hade de endast svaga uppfattningar om husbolagslånet i det egna bolaget och ringa uppfattning om styrelsens handlingsmöjligheter ifall verksamhetsrisker skulle realiseras. Detta överensstämmer med att Mattis sammanhangsspecifika interna kunskap var svag trots hans erfarenhet som styrelsemedlem. Det framgick även att det allmänna sinnelaget i bostadsaktiebolag A var likgiltigt och skämtsamt gällande husbolagslånet och verksamhetsriskerna samt att förtroendet på att disponenten tar hand om finansieringssidan var högt. Under bolagsstämman diskuterades allt annat livligt förutom ärenden gällande bolagets finansiering. Detta överensstämmer även med Mattis intervju, där han angav sig gärna ge förslag om övriga ärenden, men inte delta i det finansiella beslutsfattandet på grund av sina bristfälliga kunskaper. Det likgiltiga allmänna sinnelaget har antagligen påverkat att styrelsemedlemmarna inte har insatt sig i bokslutet eller lånevillkoren, vilket reflekteras i den svaga sammanhangsspecifika interna kunskapen.

I bostadsaktiebolaget B var styrelsemedlemmarnas uppfattning om husbolagslånet och verksamhetsriskerna kopplade till husbolagslånet avsevärt bättre. Den sammanhangsspecifika kunskapen om husbolagslånet i det egna bolaget och styrelsens handlingsmöjligheter var noggrann och riktig. Uppfattningen om husbolagslånet kan anses ha påverkats av styrelsemedlem 2:s (ekonomen) sammanhangsspecifika interna kunskap om externa strukturer, som t.ex. räntemarknaden, vilka förmedlats via hans positions-praktiker till de övriga styrelsemedlemmarna (Geenhalgh & Stones, 2010). Uppfattningen om styrelsens handlingsmöjligheter baserade sig även till stor del på ordförandes (VD) sammanhangsspecifika interna kunskap om den finska lagstiftningen som även förmedlades till de övriga styrelsemedlemmarna. Det allmänna sinnelaget var även mer intresserat och fokuserat på bolagets finansiering i bostadsaktiebolag B.

Sammanfattningsvis kan konstateras att den sammanhangsspecifika interna kunskapen hos agenter som verkar som styrelsemedlemmar i bostadsaktiebolag är bättre hos de agenter vars yrke kan anses ha ökat kunskapen. Erfarenhet om styrelseverksamhet påverkar enligt denna studie inte den sammanhangsspecifika interna kunskapen nämnvärt. Det allmänna sinnelaget påverkar även vad man fokuserar på i bolaget. Likt Bruns (1968) tankar används redovisningsinformationen mera för beslutsfattandet i bostadsaktiebolag där det allmänna sinnelaget gentemot redovisningsinformation är att den är relevant och viktig. Dessa slutsatser stöder experternas (finansinspektionens, banktjänstemannens och fastighetsförmedlarnas) förslag om att bostadsaktiebolag kunde ha nytta av professionella styrelser, vilka kan antas ha intresse för användningen av redovisningsinformation.

### *Externa strukturer*

Nästa steg i undersökandet av struktureringsprocessen är identifiering av relevanta externa strukturer (Stones, 2005). De externa strukturer som naturligtvis påverkar styrelsemedlemmarnas aktiva handlande är lagstiftningen kring bostadsaktiebolag, ränte- och bostadsmarknaden samt lånevillkoren för husbolagslånet. Utöver dessa påverkas styrelsemedlemmarnas aktiva handlande av bolagets bokslutsinformation, men även den information (bl.a. lånevillkoren) som vid köptillfället fås från banken via fastighetsförmedlaren.

Lagstiftningen, ränteläget och bostadsmarknaden kan alla anses utgöra begränsande eller möjliggörande externa strukturer för styrelsens aktiva handlande. De mest centrala aspekterna i lagstiftningen kring bostadsaktiebolag har tidigare presenterats. Det kan konstateras att styrelsemedlemmarnas aktiva handlande begränsas av att bolagsstämman är det högsta beslutsfattande organet i bolaget och vissa ärenden bör föras till bolagsstämman för beslut. Disponenten är underställd styrelsen och styrelsen är således i sista hand ansvarig för bolagets förvaltning, vilket borde leda till att styrelsen kontrollerar disponentens handlande. Likställighetsprincipen förutsätter att alla aktieägare behandlas lika, vilket utgör en begränsning t.ex. gällande huruvida bolaget kan ge ytterligare betalningstid för vederlag eller inte. Lånevillkoren för husbolagslånet utgör en begränsande extern struktur i och med att styrelsen t.ex. inte kan konkurrenssätta en hög

ränta ifall lånevillkoren inte tillåter konkurrenssättande innan en viss tid. Konkurrenssättandet av husbolagslånet p.g.a. höga räntekostnader förutsätter även att styrelsemedlemmarna har en uppfattning om det rådande ränteläget. Bostadsmarknaden däremot kan anses påverka styrelsens aktiva handlande i situationer där styrelsen överväger besittningstagande av lägenhet. Ifall hyrorna på bostadsmarknaden inte är tillräckligt höga för att bolaget genom att hyra ut lägenhet kan få en hyra som täcker både månatliga vederlag och förkortar fordringar lönar det sig inte att påbörja besittningstagandet. När bokslutsinformationen för de två bostadsaktiebolagen analyserades framgick att styrelsemedlemmarna borde ha en uppfattning om återstående husbolagslånet, den beviljande banken och hur både aktieägarna och bolaget har amorterat, ifall styrelsemedlemmarna faktiskt har fördjupat sig i bolagets bokslut. Allt detta framgick ur bostadsaktiebolagets bokslut med bilagor, vilka varje styrelsemedlem har tillgång till. Under intervjun med Matti studerades även de dokument som Matti fått vid senaste bostadsköpet. Ur dessa dokument framgick bl.a. lånevillkoren. På dessa grunder har alla styrelsemedlemmar som aktieägare även tillgång till lånevillkoren.

I bostadsaktiebolaget A var uppfattningen om lagstiftningen, räntemarknaden, bokslutsinformationen och lånevillkoren svag. Ingen uppfattning framfördes om styrelsen handlingsmöjligheter vid eventuellt besittningstagande och uppfattningen om styrelsens handlingsmöjligheter ifall verksamhetsrisken gällande räntehöjning skulle realiseras var felaktig. Styrelsemedlemmarna angav även att de kunde ge betalningstid för vederlag så länge som bolagets övriga tillgångar skulle täcka amorteringen till banken. Detta kan anses strida mot likställighetsprincipen i bostadsaktiebolagslagen. Uppfattningen om bolagets finansiella situation påverkades inte nämnvärt av redovisningsinformationen från bokslutet. Ordförande hade en ungefärlig uppfattning om hur mycket lån bolaget hade kvar och den övriga kunskapen som fanns baserade sig främst på gissningar. Styrelsemedlem 2 angav t.o.m. sitt likgiltiga allmänna sinne gentemot bolagets finanser då han angav sig endas kolla igenom pappren för att veta vad han sätter namn på. Ingen uppfattning om lånevillkoren kan heller anses ha funnits. Detta betyder att bolaget heller inte hade någon uppfattning om huruvida den ränta de betalade var hög eller låg. Under intervjun med banktjänstemannen framgick att bankens åsikt är att styrelsemedlemmarna borde ha en uppfattning om lånevillkoren i och med att skyddsdokumentet både överförs till styrelsen och ges som bilaga vid bostadsköpet åt

aktieägaren. Banktjänstemannen angav även att det tillfaller styrelsens ansvar att överväga huruvida lånevillkoren ska konkurrenssättas eller inte. Här kunde t.o.m. tänkas att då styrelsen inte har någon uppfattning om villkoren för husbolagslånet handlar styrelsen inte enligt bolagets bästa intresse ifall de inte konkurrenssätter ett husbolagslån med hög ränta även om de enligt lånevillkoren kunde göra det. Under intervjun framgick även att styrelsen i bostadsaktiebolag A väldigt mycket litade på disponentens sakkunskap. Detta kan även tänkas påverka styrelsemedlemmarnas ansvarsfrihet, i och med att disponenten trots hens egna ansvar för den dagliga förvaltningen alltid är underställd styrelsen och det är styrelsen uppgift att instruera och övervaka disponenten.

I bostadsaktiebolaget B var uppfattningen om de begränsande externa strukturerna avsevärt bättre, främst p.g.a. de ovan analyserade interna strukturerna. Den sammanhangsspecifika interna kunskapen om externa strukturer som fanns hos vissa agenter förmedlades via positions-praktiker till hela styrelsen (Greenhalgh & Stones, 2010). Detta ledde till att styrelsen visste att ytterligare betalningstid inte kunde ges vid betalningsstörningar, eftersom detta stred mot likställighetsprincipen. Styrelsen visste även i stora drag hur processen för besittningstagandet fortskrider och angav att detta för alla parter blir en lång och jobbig process och bör därför undvikas. Styrelsen hade även en god uppfattning om det rådande ränteläget och angav att de kommer att konkurrenssätta sitt husbolagslån. Att bostadsaktiebolaget B hade en uppfattning om de möjliggörande och begränsande externa strukturerna var beroende på deras interna strukturer, vilket framhäver att tolkningen av de externa strukturerna är beroende av agentens interna strukturer (Feeney & Pierce, 2016).

När de externa strukturerna analyserades framgick en väldigt stor lucka i informationsflödet. Bostadskrediterna är en form av konsumentkrediter, på vilka konsumentskyddslagen tillämpas, speciellt dess 7 kapitel om konsumentkrediter (KSL 7 kap 1 §). Konsumentskyddslagen anger att alla avtal om konsumentkrediter bör vara skriftliga (KSL 7 kap 17 §) och innehålla information om kreditgivaren, typen av kredit, räntan, återbetalningen, den nyttighet som krediten avser, påföljderna vid avtalsbrott och konsumentens rättigheter enligt lag (KSL 7 kap 9 §). I praktiken sker denna informationsgivning med hjälp av den standardiserade europeiska

konsumtcreditsinformationsblanketten som ges åt kredittagaren (Makkonen, 2012). Mer betydande krediter, som t.ex. bostadslån, kräver dock ytterligare informationsgivning. I förarbeten för bestämmelserna om god kreditgivningssed har även speciellt lagts märke till arrangemangen kring bostadskrediter (Makkonen, 2012). Här betonar Finansinspektionen informationsskyldigheten. I lån med stort lånekapital och rörlig ränta kan förändringarna i amorteringarna bli väldiga. Finansinspektionen rekommenderar stresstest, innan kreditavtalet ingås och att denna ska presenteras åt kredittagaren. I stresstestet beräknas månadsraten med en några procentenheter högre ränta. Denna information är speciellt viktig för kredittagaren då räntenivån är låg. Ett stresstest utförs varken av den bank som beviljar husbolagslånet, fastighetsförmedlaren eller någon annan intressehavare som t.ex. bostadsaktiebolaget ifall aktieägaren endast utnyttjar husbolagslånet för anskaffningen av lägenheten. Finansinspektionen rekommenderar även att kreditinstituten förutsätter tillräcklig egen andel av finansiering av bostad, eftersom kreditinstituten kan hamna sälja lägenheten under dåliga ekonomiska tider. Då låneandelen är hög rekommenderar Finansinspektionen speciell noggrannhet vid kreditvärdering. Frågan blir huruvida 30 % av det skuldfria priset kan anses vara tillräcklig egenandel och huruvida kreditvärderingen är speciellt noggrann då nybyggen kan köpas utan att ingen i praktiken värderar köparens kreditvärdighet. Låt oss tänka ett scenario där ett nybygge marknadsförs lägenheter i ett bostadsaktiebolag med ett försäljningspris 30% och låneandel 70%. Utöver detta anges vid offertgivning informationen som finns i Excel-bladet, dvs. skötselvederlaget X och finansieringsvederlaget Y samt att finansieringsvederlaget Z efter 3–5 amorteringsfria år. Låt oss då tänka att en ung person t.ex. fått ett arv som täcker försäljningspriset för lägenheten. Då behöver hen inte vända sig till banken och stresstestet som är bankens skyldighet blir ogjord. Köparen kan räkna sin månatliga budget utgående från endast skötselvederlaget X och finansieringsvederlaget Y som endast består av räntor och själv anse sin betalningsförmåga vara tillräcklig. Detta scenario kan redan om 3 – 5 leda till en verksamhetsrisk för bostadsaktiebolaget i fråga, eftersom ingen vid försäljningen av lägenheten har varit skyldig att värdera den unga personens betalningsförmåga då amorteringsfria perioden upphör eller ifall räntorna stiger. Samma scenario gäller för alla män, kvinnor och icke-binärer i alla åldrar som köper lägenhet utan ett personligt banklån, dvs. har tillgångar för betalning av försäljningspriset och utnyttjar bolagslånet för finansiering av återstoden.

Alla de intervjuade styrelsemedlemmarna hänvisade till livserfarenhet när de frågades vad deras kunskap och uppfattning baserade sig på. De externa strukturerna som nämndes var bostadsaktiebolagets bokslut, lånevillkoren och lagstiftningen, varav lagstiftningen även bör anses höra till de interna strukturerna i och med att det handlande om sammanhangsspecifik intern kunskap om den externa lagstiftningen. Bostadsaktiebolagets bokslut kan anses spela den största rollen för externa strukturer som påverkar styrelsemedlemmarnas uppfattning, i och med att de flesta angav den kunskap de hade om egna bolagets husbolagslån, även om kunskapen var ringa, härstamma från de ”papper” som de läst igenom. Som en extern struktur påverkade lånevillkoren uppfattningen för endast en styrelsemedlem, ekonomen i bostadsaktiebolag B, som p.g.a. sitt eget intresse använt sig av denna externa källa. Ingen annan styrelsemedlem angav sig ha studerat lånevillkoren. Av detta kan härledas att den diskussion om husbolagslånets ränta som i bostadsaktiebolag B existerat redan innan intervjun endast hade uppstått i och med ena styrelsemedlemmens intresse för ämnet. Således bör påpekas att räntediskussionen antagligen inte upptas i de flesta bostadsaktiebolags styrelser.

Det kan konstateras att de externa strukturerna främst påverkar beslutsfattandet i bostadsaktiebolagets styrelser då uppfattningen om de externa strukturerna via styrelsemedlemmarnas sammanhangsspecifika interna strukturer förmedlas till styrelsens aktiva handlande. Det finns således en klar koppling mellan de interna strukturerna och förmedlingen av de externa strukturerna, i och med att styrelsemedlemmar med sådana positions-praktiker vilka medför god intern kunskap om husbolagslånet, verksamhetsriskerna och styrelsens handlingsmöjligheter även aktivt förmedlar sin kunskap om de externa strukturerna till de övriga styrelsemedlemmarna, vilket förbättrar beslutsfattandet i styrelsen. Det kan således konstateras att även om båda bolagen möts av samma externa miljö påverkas användningen av de externa strukturerna av styrelsemedlemmarnas interna strukturer. De styrelsemedlemmar som har intern kunskap om de externa strukturerna kan bättre använda sig av de verktyg som den externa miljön skapar.

### *Aktivt handlande*

Det aktiva handlandet i bostadsaktiebolagen sker under styrelsemöten eller på bolagsstämman. I denna studie kan det aktiva handlandet i struktureringsprocessen anses speglas av det som skedde under intervjuerna. Styrelserna intervjuades i samband med bolagsstämman, vilket gjorde att styrelsens handlande och gruppdynamiken kunde observeras även utanför intervjumiljön på bolagsstämman.

Då styrelsemedlemmarna handlar använder de sitt eget förvaltande omdöme. Detta omdöme påverkas av de interna och externa strukturerna som styrelsemedlemmen har. I rutinmässiga situationer dominerar strukturerna det aktiva handlandet, men då situationer förändras blir det aktiva handlandet dominerande (Giddens 1984). De flesta ärenden under bolagsstämman utfördes rutinmässigt enligt det mötesprotokoll som uppställts, och då dominerade de existerande strukturerna handlandet. Men då något ovanligare behandlades framgick klart hur det aktiva handlandet blev dominerande. Styrelsemedlemmarna försökte påverka utfallet genom att övertyga de övriga aktieägarna om sin egen åsikt. De åsikter som styrelsemedlemmarna hade berodde på deras interna strukturer. Med hjälp av argumentation för den egna åsikten försökte styrelsemedlemmarna således omforma den interna kunskapen hos de andra. I de undersökta bolagen blev utfallet att de övriga aktieägarna fogade sig till den som starkast framförde sin åsikt. Här kan påpekas att detta möjliggör att utfallen av struktureringsprocessen för beslutsfattandet kan få oavsiktliga konsekvenser för bolaget då någon styrelsemedlem med sitt aktiva handlande lyckas övertyga de övriga även om styrelsemedlemmens interna kunskap är felaktig eller bristfällig. Även detta framhäver vikten av att styrelsen består av sakkunniga medlemmar.

Under intervjuerna och under observationerna på bolagsstämmorna framgick att det aktiva handlandet främst påverkades av agenternas generella uppfattningar och livserfarenheter. Ifall sammanhangsspecifik intern kunskap fanns hos någon agent förmedlade hen detta till de övriga agenterna, vilket sedan påverkade det aktiva handlandet. Enligt de ovan analyserade externa strukturerna kan passivitet i det aktiva handlandet inte anses bero på bristfälliga resurser, utan snarare bristfälligt intresse för användningen av de resurser som finns. I bostadsaktiebolaget A baserade sig det aktiva



handlande till stor del på disponentens ledning och kunskap. Eftersom de sammanhangsspecifika interna strukturerna i bostadsaktiebolag A var svaga fick disponenten ta ledande positionen under det aktiva handlandet. I bostadsaktiebolaget B fungerade det aktiva handlandet enligt bostadsaktiebolagslagens mening, det vill säga ordförande innehade den ledande positionen.

I analysen av det aktiva handlandet bör påpekas att de kvinnliga styrelsemedlemmarnas positionstagande under båda intervjuerna med bostadsaktiebolagens styrelser var tillbakadraget. I bostadsaktiebolag A verkade den kvinnliga styrelsemedlemmen väldigt social och pratsam då styrelsens handlande endast observerades på bolagsstämman, men när de kom till själva intervjun lät hon männen svara först trots att hon visste svaret på frågan. I bostadsaktiebolag B svarade den kvinnliga styrelsemedlemmen sällan själv, utan höll istället med någondera man ifall hon tyckte lika. Frågan om vad detta beror på blir här obesvarad. Det kan således inte slutledas huruvida de kvinnliga styrelsemedlemmarna undanhöll sin kunskap eller om de faktiskt inte hade kunskap. Detta lyfter förutom frågor kring kön i bostadsaktiebolags styrelser även fram frågor om vem som i verkligheten deltar i beslutsfattandet i bostadsaktiebolag. Styrelsemedlemmarna har alla friheten att uttrycka sig och använda sin makt som styrelsemedlem, men denna frihet medför inte automatiskt aktivt handlande.

### *Utfall*

Till sist analyseras utfallen av struktureringsprocessen i bostadsaktiebolaget A:s och bostadsaktiebolaget B:s styrelser. I denna studie utgörs utfallen av styrelsemedlemmarnas uppfattning om husbolagslånet i bostadsaktiebolaget och de verksamhetsrisker som är relaterade till husbolagslånet. Uppfattningen mellan de två undersökta styrelserna och mellan enskilda styrelsemedlemmar varierade väldigt mycket. Variationen kan anses främst bero på skillnader i styrelsemedlemmarnas sammanhangsspecifika interna strukturerna, vilka även påverkas av det allmänna sinnelaget.

I bostadsaktiebolag B där uppfattningen om husbolagslånet och verksamhetsriskerna var avsevärt bättre hade alla styrelsemedlemmar ett yrke som kan anses leda till intresse för

och kunskap om krediter och styrelseverksamhet i bostadsaktiebolag. I bostadsaktiebolag B hade styrelsemedlemmarna även klart använt sig av den redovisningsinformation som för styrelsen finns tillhanda, medan den kunskap som fanns i bostadsaktiebolag A främst baserade sig på livserfarenhet. Den svagare uppfattningen i bostadsaktiebolag A kan även påstås till stor del bero på att styrelsemedlemmarna helt enkelt låtit bli att fördjupa sig i ämnet, eftersom intresse saknades. Styrelsemedlemmarna borde dock redan endast p.g.a. sin position som styrelsemedlem inneha intresse för och kunskap om husbolagslånet och verksamhetsriskerna. Saknandet av intresse kan dock grunda sig på det som Matti angav om att människor idag inte är villiga att delta i styrelseverksamhet, och således kan styrelsemedlemmarna i bostadsaktiebolaget A ha varit tvungna att verka som styrelsemedlem. Detta antagande styrkas även av att styrelsen i bostadsaktiebolag A åter valdes för följande räkenskap, i och med att ingen annan visade intresse. Detta utfall stöder tankarna om att bostadsaktiebolag kunde ha nytta av professionella styrelser.

Undersökandet av struktureringsprocessen resulterade även i att kunskapen i vissa styrelser kan bestå av endast en styrelsemedlems kunskap eller t.o.m. endast disponentens kunskap. I bostadsaktiebolagslagen anges att styrelsen ansvarar för förvaltningen av bostadsaktiebolaget (BabL 7 kap 2 §) och att en av styrelsens uppgifter är att instruera och övervaka disponenten (Kangasluoma, 2008). Disponenten däremot ska anses fungera som VD för bostadsaktiebolaget och ansvarar för att bokföringen är lagenlig och medelsförvaltningen betryggad (Ingman & Haarma, 2005; BabL 7 kap 17 §). Genom undersökandet av styrelsemedlemmarnas struktureringsprocess framgick att uppfattningen om denna hierarki och uppgiftsfördelning i bostadsaktiebolagen är diffus. Även om disponenten är underställd styrelsen och styrelsen slutligen ansvarar för bolagets förvaltning litar styrelsemedlemmar väldigt mycket på disponentens kunskap. I styrelser där styrelsemedlemmarna saknar sammanhangspecifik intern kunskap om de externa strukturerna som påverkar det aktiva handlandet i styrelsen tillfaller det disponenten att ha kunskap om de externa strukturerna. Då blir utfallet av det aktiva handlandet beroende av disponenten. Detta framhäver frågan om huruvida en oavsiktlig konsekvens av styrelsemedlemmarnas bristfälliga kunskaper, eller helt enkelt ovillighet att uttrycka sig, är att det faktiskt är disponenten som fattar besluten i bostadsaktiebolag. I de undersökta bolagen framgick detta bl.a. gällande räntorna. I bostadsaktiebolag A angav styrelsemedlemmarna att de inte hade någon aning om räntorna på husbolagslånet

och att lånevillkoren överhuvudtaget aldrig hade diskuterats. Ordförande hade även den uppfattning att husbolagslån inte kunde ränteskyddas. Däremot hade styrelsen i bostadsaktiebolag B t.o.m. kunskap om att marginalen på deras husbolagslån var hög jämfört med marknaden och att lånet borde konkurrens sättas. Båda bostadsaktiebolagen har samma disponent, vilket leder till att kunskapen om räntorna är kopplad till styrelsemedlemmarnas interna kunskap om de externa strukturerna. Positions-praktik relationerna inom styrelsen och även lagstiftningen (BabL 7 kap 17 §, 18 §) tillåter disponenten att yttra sig på styrelsemöten. Frågan blir då varför disponenten inte i fallet för bostadsaktiebolag A någonsin hade tagit upp räntan till diskussion och vilka motiv disponenten överhuvudtaget har för sitt aktiva handlande.

Varje styrelsemedlem utgör en positions-praktik, och styrelsen tillsammans bildar positions-praktik relationer. Positions-praktikerna påverkas av de interna strukturerna och förmedlar de externa strukturerna (Stones, 2005; Greenhalgh & Stones, 2010). I de intervjuade styrelserna framgick klart hur sociala och professionella sfärer påverkar de olika positions-praktikerna. Positionstagandet var starkare för de styrelsemedlemmar vars interna kunskap var bättre och som litade mer på sin interna kunskap. Dessa styrelsemedlemmar förmedlade även effektivt sin sammanhangsspecifika interna kunskap om externa strukturer. Då kunskapen var svagare blev positions tagandet mer beroende av hierarkin i styrelsen.

Positions-praktik perspektivet består av fyra element: praktik, position, förmåga och förtroende (Mutiganda, 2016). *Praktiker*, genom vilken aktivt handlande i styrelsen genomförs, består främst av genomgång av agendan för mötet i form av öppen diskussion. Ingen handuppräckning eller annat existerar, utan alla styrelsemedlemmar har friheten att yttra sig när som helst. Yttrandefriheten kan dock anses påverkas av makt och sanktioner. När struktureringsprocessen undersöktes framgick bland annat att styrelsemedlemmarna väldigt ofta fördömde andras åsikter beroende på sina egna interna strukturer. När exempelvis verksamhetsriskerna relaterade till husbolagslånet diskuterades var styrelsemedlemmarna snabba till att ifrågasätta eller förkasta någon annans åsikt. Detta kan leda till att praktikerna inom styrelsen inte i verkligheten är öppna och tillåter friheten att yttra avvikande mening. Som tidigare har presenterats spelar yttrande av avvikande

mening en roll med tanke på styrelsemedlemmarnas ansvarsfrihet. *Positionerna* i styrelsen bildas även genom utförande av praktiker. Detta framgick exempelvis av att beroende på styrelsemedlemmarnas uppfattning kunde ledande positionen innehas av någon annan än ordförande. Styrelsemedlemmarnas *förmåga* att använda resurser påverkade uppfattningen till den del att de styrelsemedlemmar som velat använda existerande resurser hade lyckats skapa kunskap med hjälp av dessa resurser, medan bristfällig kunskap inte berodde på avsaknad av resurser eller användningsmöjligheter utan på att resurserna helt enkelt inte hade använts. Då riktiga uppfattningar om externa strukturer via styrelsemedlemmarnas sammanhangsspecifika interna strukturer inte på grund av ett negativt allmänt sinne lag förmedlas till att påverka styrelsens aktiva handlande kan utfallen t.o.m. bli oavsiktliga med tanke på bolagets bästa. Även om styrelsemedlemmarna i bostadsaktiebolag A inte använde redovisningsinformationen som ett kommunikationsmedel använde de sig av redovisningsinformation för att legitimera sitt handlande (betalningstid kunde ges så länge bolagets övriga medel var tillräckliga). Detta är ett bra exempel på hur bostadsaktiebolags styrelser har möjligheten att agera annorlunda (Giddens 1984), i och med att ingen strikt reglering finns och goda sammanhangsspecifika interna kunskaper inte förutsätts av styrelsemedlemmar. *Förtroende* finns inom bostadsaktiebolags styrelser både för kontinuiteten i det som finns och mellan agenterna. Med kontinuitet i det som finns anses att styrelsemedlemmarna förlitar sig på att allt kommer att fungera väl i framtiden eftersom ingen skada hittills har skett. Detta förtroende framgår av att styrelsemedlemmarna nog erkänner verksamhetsriskerna med husbolagslån, men har trots erkännandet inte vidtagit förberedande åtgärder. Förtroendet mellan agenterna är i sig en bra sak, men när ansvar i form av förtroende flyttas till disponenten fungerar inte bostadsaktiebolags styrelser enligt vad som anges i bostadsaktiebolagslagen. Styrelsens uppgift är trots bristande kunskap att instruera och övervaka disponenten (Kangasluoma, 2008), inte andra vägen.

Sammanfattningsvis kan konstateras, likt finansinspektionens oro, att uppfattningen om husbolagslån i bostadsaktiebolags styrelser är relativt svag och att styrelserna inte har förberett sig på att verksamhetsriskerna relaterade till husbolagslån skulle realiseras. Uppfattningen är klart beroende på styrelsemedlemmarnas interna strukturer. De styrelsemedlemmar som har ett internt intresse för bolagets ekonomi har även bättre uppfattning om husbolagslånet och verksamhetsriskerna. Ju bättre intern kunskap

styrelsemedlemmarna har, desto mindre blir sannolikheten för att konsekvenserna av det aktiva handlandet blir oavsiktliga. Intresset för bolagets ekonomi kan anses härstamma från styrelsemedlemmarnas bakgrund, dvs. yrke och livserfarenhet. Erfarenheten som styrelsemedlem verkar, enligt denna studie, inte påverka uppfattningen om husbolagslån och verksamhetsrisker relaterade till husbolagslån. Även om styrelsemedlemmarna förstår verksamhetsriskerna och inser att de inte är förberedda på att de möjligen realiseras kommer inte de sammanhangsspecifika interna strukturerna att omformas innan det likgiltiga allmänna sinnelaget omformas. Intresse för bolagets finansiering bör skapas innan styrelsemedlemmarna kan förväntas inneha sådan sammanhangsspecifik intern kunskap som leder till avsiktliga utfall av aktivt handlande.

## 7. Avslutande diskussion

Syftet med denna studie var att undersöka styrelsemedlemmarnas uppfattning om husbolagslån och verksamhetsriskerna relaterade till husbolagslån i bostadsaktiebolag. Det teoretiska närmandet koncentrerade sig på det fyrdelade ramverket inom den starka strukturerings teorin presenterad av Stones (2005). Undersökandet av struktureringsprocessen för styrelsemedlemmarnas uppfattning framhävde att hanteringen av husbolagslån i bostadsaktiebolag är en komplex social handling, där flera agenter med olika interna och externa strukturer kopplade till position-praktiker är involverade.

De huvudsakliga resultaten upplyser att uppfattningen om husbolagslån och verksamhetsriskerna kopplade till husbolagslån i vissa styrelser är relativt svag. Den i vissa styrelser svaga uppfattningen beror främst på styrelsemedlemmarnas bristfälliga interna strukturer och leder till att allt större ansvar ligger på disponenten och hans sakkunskap. Även om verksamhetsriskerna erkänns inom styrelserna är uppfattningen om husbolagslånet i bolaget och styrelsens handlingsmöjligheter inte tillräcklig för att styrelser skulle vidta förberedande åtgärder, trots att det är bolaget själv som är ansvarigt för övervakningen av dess intressen (Kangasluoma, 2008). De huvudsakliga resultaten upplyser även faktumet att husbolagslån för tillfället kan t.o.m. beviljas åt insolventa konsumenter, i och med att det inte tillfaller någon att utvärdera konsumentens kreditvärdighet vid användning av endast husbolagslån. Detta ökar avsevärt möjligheten för att verksamhetsrisker gällande betalningsstörningar realiserar. Dessa resultat är enhälliga med experternas oro.

Undersökandet av struktureringsprocessen upplyste även hur det för tillfället inte tillfaller någon att förbättra styrelsemedlemmarnas uppfattning. Det borde dock vara av högsta prioritet att förbättra uppfattningen, i och med att ju bättre förståelse styrelsemedlemmarna har om den kontext inom vilken de handlar, desto mindre blir sannolikheten att de handlar på ett sätt som leder till oavsiktliga konsekvenser (Stones, 2005).

Ifall styrelsemedlemmarnas uppfattning gällande verksamhetsriskerna skulle tänkas förbättras genom strängare/noggrannare lagstiftning skulle det då antagligen tillfalla disponenten att läsa sig in på stadgandena och således skulle effekten på uppfattningen begränsas av disponentens intresse och tid för ytterligare skolning. Att uppfattningen skulle förbättras genom att inkludera mer information i bokslutet eller dess bilagor, i och med att styrelsemedlemmarna anger sig använda denna externa källa, kan inte anses effektivt i och med att bostadsaktiebolagens bokslut redan inkluderar information om husbolagslånet, som dock inte fanns som intern kunskap hos styrelsemedlemmarna trots att styrelsemedlemmarna angav sig ha läst bokslutsinformationen. Banken och fastighetsförmedlarna ansåg sig inte vara skyldiga att förbättra uppfattningen, vilket i sig är korrekt i och med att kreditgivaren inte är skyldig att utreda de risker som möjligen kan uppstå för kredittagaren av föremålet för finansiering (Makkonen, 2012). Det skulle dock vara naturligt att utöka bankens ansvar till att även kontrollera kreditvärdigheten av de konsumenter som upptar husbolagslån. Detta skulle kunna tänkas i framtiden vara inkluderat i kreditgivarens skyldighet att förfara ansvarigt i kreditrelationer (KSL 7 kapitel) och god kreditgivningssed, som förutsätter att kreditgivaren vägrar bevilja kredit, då kredittagaren inte är kreditvärdig (Makkonen, 2012).

Även andra alternativ för förebyggandet av verksamhetsriskerna har framkommit. Anneli Tuominen från finansinspektionen ansåg på finansinspektionens konferens 28.11.2018 att det borde finnas lagstiftning och restriktioner för beloppet husbolagslån samt den amorteringsfria perioden. Även banktjänstemannen ansåg att styrelserna i bostadsaktiebolagen mer borde tänka på huruvida amorteringsfria år är lönsamma. Likt finansinspektionens och banktjänstemannens tankar föreslås strängare amorteringskrav ofta som ett makroekonomiskt verktyg för sänkandet av hushållens skuldsättning (Svensson, 2016). Isaiah Hull (2017) undersökte hur strängare amorteringskrav skulle påverka hushållens skuldsättning i Sverige, där skuldsättningen även ökat rejält under de senaste 10 åren. Han kom fram till att strängare amorteringskrav inte effektivt skulle sänka skuldsättningsgraden. Ett tak för beloppet kredit en privatperson kan ha skulle däremot kräva införandet av ett positivt kreditregister. För tillfället existerar endast negativa kreditregister, vilka endast innehåller information om betalningsstörningar (Makkonen, 2012). Under undersökandet av struktureringsprocessen framkom även flera gånger idén om att istället för att bostadsaktiebolags styrelser skulle bestå av vanliga

aktieägare skulle professionella styrelser införas obligatoriskt. Detta skulle åtminstone minska, om inte t.o.m. eliminera, problematiken kring svag uppfattning om husbolagslån och verksamhetsrisker relaterade till husbolagslån i styrelser. Med tanke på det som här hittills har hittats kan avslutningsvis konstateras att professionella styrelser kan anses vara det bästa alternativet för förebyggandet av verksamhetsriskerna relaterade till husbolagslån i bostadsaktiebolag.

### *Begränsningar och framtida forskning*

Denna studie begränsas av att uppfattningen undersöktes endast i två styrelser, och således kan resultaten inte till fullo generaliseras. Agenterna i de två styrelserna hade dock för undersökningen intressanta olikheter och agenterna kan anses representera väl olika typer av individer som verkar i bostadsaktiebolags styrelser. Studien kan även begränsas av att de intervjuade styrelsemedlemmarna på förhand visste att intervjun skulle handla om husbolagslån, och kunde därmed ha fördjupat sig ytterligare i ämnet endast p.g.a. intervjun. Detta skulle betyda att uppfattningen i verkligheten skulle vara ännu svagare.

Det torde vara av allmänt intresse att framtida forskning skulle undersöka huruvida det finns skillnader i hur professionella och icke-professionella styrelsemedlemmar uppfattar husbolagslån och verksamhetsriskerna relaterade till husbolagslån i bostadsaktiebolag. Framtida forskning kunde även fokusera djupare på de skilda delarna i det fyrdelade ramverket för den starka struktureringsteorin, dvs. ytterligare undersöka de externa strukturerna, interna strukturerna, det aktiva handlandet eller utfallen av struktureringsprocessen, i och med att denna studie endast kan anses vara ett skrap på ytan. Den starka struktureringsteorin kunde även användas som verktyg för undersökandet av vilka motiv som leder till att konsumenter vid bostadsköp väljer att fördjupa sig i bostadsaktiebolagets finansiella situation. Även de motiv som finns inom disponenten för hans aktiva handlande skulle vara nyttigt att undersöka. Det torde även vara intressant att undersöka sådana fall där bostadsaktiebolags styrelser har genomfört besittningstagandet. Ytterligare skulle rekommenderas att detta ämne åter upptas för studier om några år, då det allmänna sinnelaget och styrelsemedlemmarnas uppfattning kan ha påverkats av att verksamhetsriskerna kan ha realiserats i allt fler bostadsaktiebolag.



## Källförteckning

Ahrens, Thomas & Chapman, Christopher S. (2006). Doing qualitative field research in management accounting: Positioning data to contribute to theory. *Accounting, Organizations and Society*, 31, s. 819–841.

Anund Vogel, Jonas; Lind, Hans; Lundqvist, Per. (2016). Who is Governing the Commons: Studying Swedish Housing Cooperatives. *Housing, Theory and Society*, 33(4), s. 424 – 444.

Boucaut, Rose. (2001). Understanding workplace bullying: A practical application of Giddens' structuration theory. *International Education Journal*, 2(4), s. 65–73.

Bruns, William J. (1968). Accounting information and decision-making: some behavioral hypotheses. *The Accounting Review*, 43(3), s. 469–480.

Bryman, Alan & Bell, Emma. (2011). *Företagsekonomiska Forskningsmetoder*. Upplaga 2. Stockholm: Liber.

Buhr, Nola. (2002). A structuration view on the initiation of environmental reports. *Critical Perspectives on Accounting*, 13(1), s. 17–38.

Coad, Alan & Glyptis, Loukas. (2014). Structuration: a position–practice perspective and an illustrative study. *Critical Perspectives on Accounting*, 25(2) s. 142–161.

Coad, Alan; Jack, Lisa; Kholeif, Ahmed Othman Rashwan. (2015). Structuration theory: reflections on its further potential for management accounting research. *Qualitative Research in Accounting and Management*, 12 (2), s. 153–171.

Conrad, Lynne. (2005). A structuration analysis of accounting systems and systems of accountability in the privatised gas industry. *Critical perspectives on accounting*, 16(1), s. 1–26.

Dixon, Kevin. (2011). A 'third way' for football fandom research: Anthony Giddens and structuration theory. *Soccer & Society*, 12(2), s. 279–298.

Englund, Hans & Gerdin, Jonas. (2014). Structuration theory in accounting research: Applications and applicability. *Critical Perspectives on Accounting*, 25(2), s. 162–180.

Feeney, Orla & Pierce, Bernard. (2016). Strong structuration theory and accounting information: an empirical study. *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, 29 (7), s.1152–1176.

FIN-FSA Conference. (2018) *Household Indebtedness and Macroprudential Stability*. [online]. <http://suite.icareus.com/web/bright/player/embed/webcast?eventId=11711529&playerId=11711055> (hämtad 3.2.2019)

Furuhjelm Marina. (2013). *Nyt tuli lähtö – hallintaanotto ja häätö taloyhtiössä*. Kiinteistöalan Kustannus Oy, 1:a upplagan.

Gerring, John. (2006). *Case study research: Principles and practices*. Cambridge university press.

Giddens, Anthony. (1984). *The constitution of society: Outline of the theory of structuration*. Univ of California Press.

Greenhalgh, Trisha & Stones, Rob. (2010). Theorising big IT programmes in healthcare: Strong structuration theory meets actor-network theory. *Social Science & Medicine*, 70, s. 1285–1294.

Harris, Elaine Pamela; Northcott, Deryl; Elmassri, Moataz Moamen; Huikku, Jari. (2016). Theorising strategic investment decision-making using strong structuration theory. *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, 29(7), s.1177–1203.

Healey, Ruth L. (2006). Asylum-seekers and refugees: a structuration theory analysis of their experiences in the UK. *Population, Space and Place*, 12(4), s. 257–271.

Heinonen, Matti. (2012). *Taloyhtiön talous – osakkaan opas*. Kiinteistöalan Kustannus Oy, 1:a upplagan.

Hull, Isaiah. (2017). Amortization requirements and household indebtedness: An application to Swedish-style mortgages. *European Economic Review*, 91, s. 72–88.

Hytönen, Matti. (2012). *Perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittely ja verotus-Tilinpäätöksen laatijan näkökulma*. Magisteravhandling. Aalto-universitetet. [https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/5275/hse\\_thesis\\_12963.pdf?sequence=1](https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/5275/hse_thesis_12963.pdf?sequence=1) (hämtad 9.10.2018)

Ingman, Ismo & Haarma, Kai. (2005). *Tehokas isännöitsijä*. Kiinteistöalan Kustannus Oy, 2:a upplagan.

Jack, Lisa & Kholeif, Ahmed. (2007). Introducing strong structuration theory for informing qualitative case studies in organization, management and accounting research. *Qualitative Research in Organizations and Management: An International Journal*, 2(3), s. 208–225.

Jack, Lisa. (2017). Strong structuration theory and management accounting research. *Advances in Scientific and Applied Accounting*, 10(2), s. 211–223.

Kangasluoma, Maria. (2008) *Isännöitsijän käsikirja*. Kiinteistöalan kustannus Oy.

Koponen, Henri. (2019). Verotuksen mahdolliset muutokset huolettavat nyt asuntosijoittajaa – ”Asunnon omistajalle vaikutus voi olla vaikkapa 100-200 euroa kuussa”. *Kauppalehti*, 18.6.2019. <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/verotuksen-mahdolliset-muutokset-huolettavat-nyt-asuntosijoittajaa-asunnon-omistajalle-vaikutus-voi-olla-vaikkapa-100200-euroa-kuussa/f79dc20b-667f-4804-ba60-f0529e63fd6d> Hämtad 24.11.2019.

Koulu, Risto & Lindfors, Heidi. (2016). *Velkavastuun toteuttaminen luottoyhteiskunnassa*. Helsingfors universitet, fakultetet för rättsvetenskaper, 2:a upplagan.

Lagen om bostadsaktiebolag, Finlex 2009/1599.

Lag om bostadsköp, Finlex 1994/843.

Lagen om skuldsanering för privatpersoner, Finlex 1993/57.

Lietz, Cynthia A. & Zayas, Luis E. (2010). Evaluating qualitative research for social work practitioners. *Advances in Social Work*, 11(2), s. 188–202.

Lincoln, Yvonna S. & Guba, Egon G. (1985). *Naturalistic inquiry*. Sage Publications Inc.

Linna, Tuula. (2004). *Häädön täytäntöönpano*. Lakimiesliiton Kustannus Oy.

Makkonen, Antti. (2012). *Vastuullinen luotonanto*. Finanssi- ja Vakuutuskustannus Oy.

Mutiganda, Jean Claude. (2016). How do politicians shape and use budgets to govern public sector organizations? A positionpractice approach. *Public Money & Management*, 36(7), s. 491–498.

Noor, Khairul Baharein Mohd. (2008). Case study: A strategic research methodology. *American journal of applied sciences*, 5(11), s. 1602–1604.

Parviainen, Jussi. (2019). Uusi hallitus aikoo muuttaa taloyhtiölainojen verotusta – mitä uudistus todella tarkoittaa ja miten se osuu tavallisiin asuntovelallisiin. *Kauppalehti*, 4.6.2019. <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/uusi-hallitus-aikoo-muuttaa-taloyhtiolainojen-verotusta-mita-uudistus-todella-tarkoittaa-ja-miten-se-osuu-tavallisiin-asuntovelallisiin/68b8e39f-b995-478c-85a3-d663aa597cf2> Hämtad 24.11.2019

Pizzebon, Marlei & Pinsonneault, Alain. (2005). Challenges in Conducting Empirical Work Using Structuration Theory: Learning from IT Research. *Organization Studies*, 26(9), s. 1353–1376.

Rao, Manjunath H. & Bargerstock, Andrew. (2011). Exploring the role of standard costing in lean manufacturing enterprises: a structuration theory approach. *Management Accounting Quarterly*, 13(1), s. 47–60.

Statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp, Finlex 2005/835.

Statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder, Finlex 2001/130.

Stones, Rob. (2005). *Structuration Theory*. Palgrave Macmillan.

Svensson, Lars E.O. (2016). Amortization Requirements May Increase Household Debt: A Simple Example. IMF Working Paper, WP/16/83.

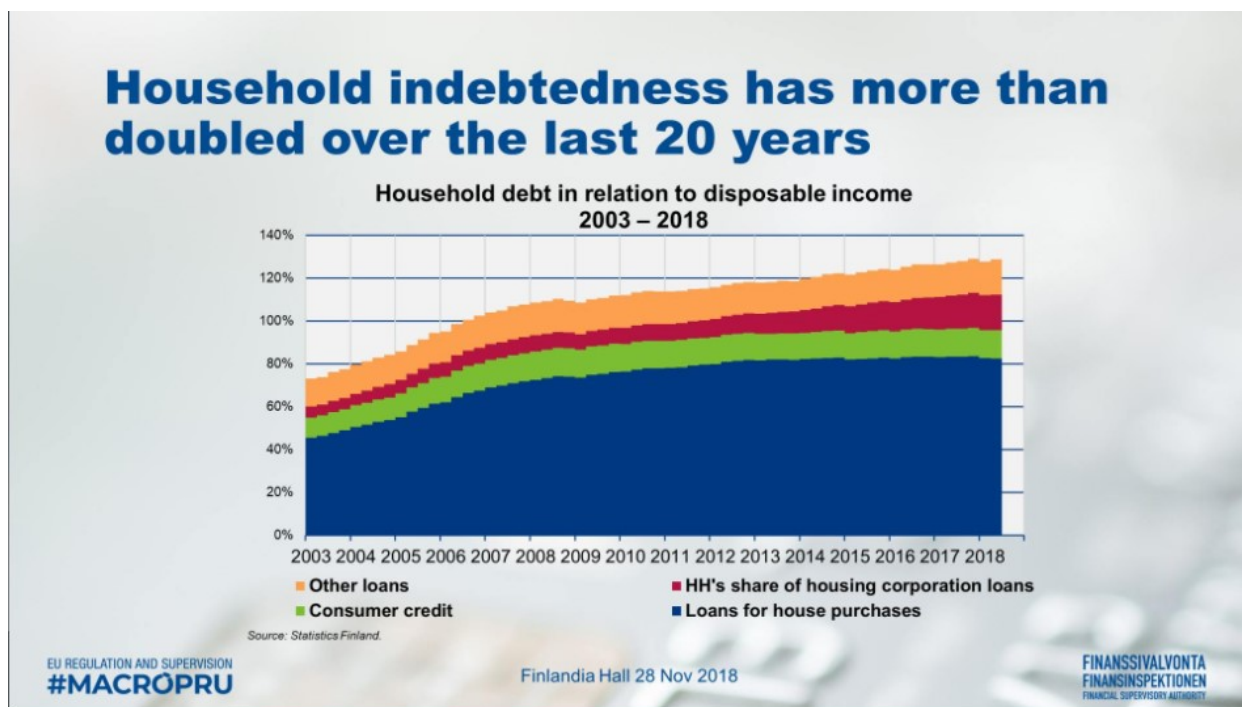
Taloyhtiölainat kasvattaneet velkaantumisen riskejä. *Euro & Talous*, 5.12.2018. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2018/5/taloyhtiolainat-kasvattaneet-velkaantumisen-riskeja/> (hämtad 5.2.2019)

Viiala, Helena & Rantanen Roy. (2008). *Näin toimii asunto-osakeyhtiö*. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

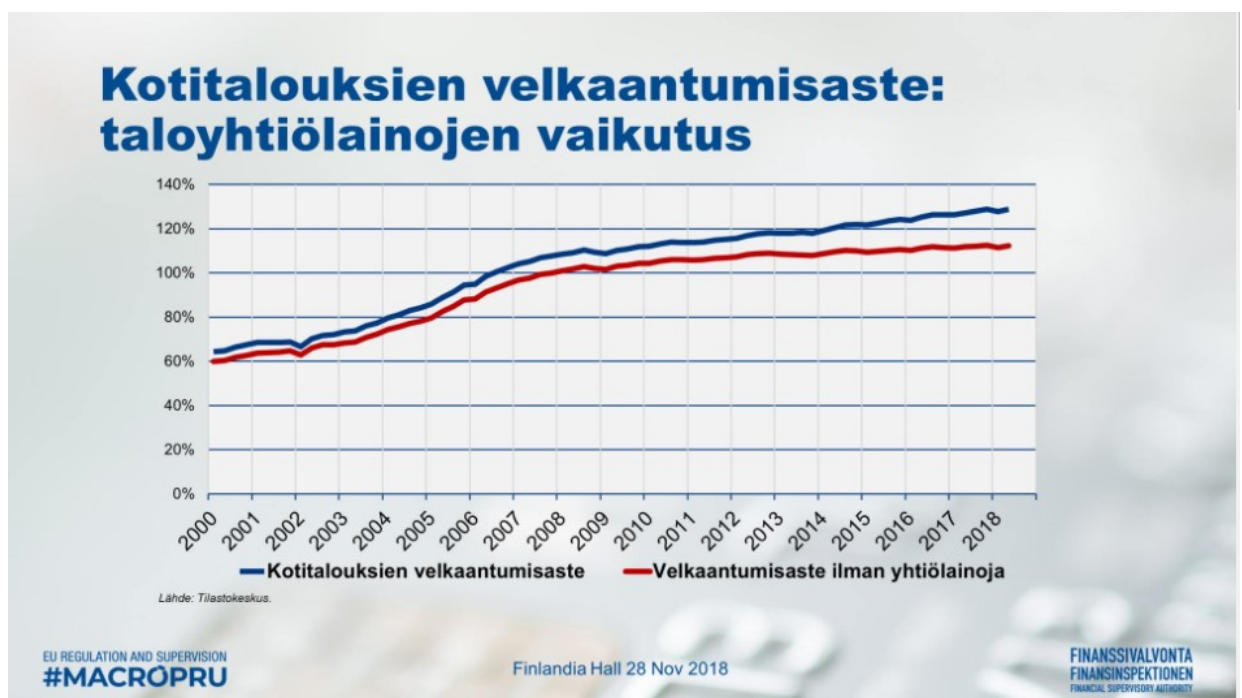
Yin, Robert. (2008). *Case Study Research—Design and Methods*. Sage Publications.

## Bilagor

### Bilaga 1 (Finansinspektionens konferens, 2018)



### Bilaga 2 (Finansinspektionens konferens, 2018)



Bolåneräntans betalningsår	Avdragsgill ränteandel
2015	65 %
2016	55 %
2017	45 %
2018	35 %
<b>2019</b>	<b>25 %</b>

## Bilaga 4 Intervjuguiderna

### Styrelserna i bostadsaktiebolagen

1. Taloyhtiön rakennusaikaisen lainan tilanteesta
  - mistä, kuinka paljon, millaisilla ehdoilla (lyhennyssuunnitelma, korko, mihin viitekorkoon sidottu, korkosuojaus?)
  - miten lainasta keskustellaan kokouksissa?
  - kuinka moni asunto sijoituskäytössä ja onko suuria vai yksittäisiä sijoittajia?
  - onko ollut puhetta hallituksessa että miten ja missä vaiheessa hallitus saa tietää maksuhäiriöistä?
2. Lisää lyhentämisestä
  - miten lainaa lyhennetään pankille (edellisellä tilikaudella)?
  - onko lyhennetty lyhennyssuunnitelman mukaan?
  - millaisella jakaumalla osakkaat lyhentää/aikoo lyhentää? (eli kuinka moni on jo maksanut pois/maksaa erissä/kuukausittain)
  - kuinka joustava rahoitusvastike on? (voiko esim joku kuukausi lyhentää enemmän/vähemmän? onko neuvoteltavissa yhtiön kanssa kuten oma pankkilaina pankin kanssa?)
  - miten lainan hoitoa seurataan?
3. Yhtiölainan riskeistä
  - mitä riskejä hallitus näkee?
  - mistä tällaiset riskit tuli mieleen?
  - miten näihin riskeihin on omassa yhtiössä varauduttu?
  - yhtiöt jotka lyhentää: onko ollut ongelmia? millaisia? miten on toimittu?
- 4. Scenario:

- yhtiö on alkanut lyhentämään lainaa, osakas ei maksa yhtiö/rahoitusvastiketta, miten toimitaan? (tarkkaile: maksuaika, päätöksenteko)
- kehotuksesta huolimatta ei maksa, miten toimitaan? (tarkkaile: perintäprosessi, asunnon haltuunotto, jos tulee puheeksi, kysy tarkemmin prosessin etenemisestä)
- mihin hallitus perustaa toimintatavat? ”mistä tiedätte miten kuuluu edetä?”

#### Banktjänstemannen

1. Kenen kanssa pankki neuvottelee rakennusaikaisesta yhtiölainasta?
2. Miten yhtiölainasta neuvotellaan? (jos vertaa asuntolainaan; määrä, oma raha, vakuudet)
3. Yhtiölainan korko; mihin viitekorkoon yleensä sidotaan ja miten marginaali määritetään?
4. Yhtiölainan muut lainaehdot; esim. laina-aika, joitain erityispiirteitä?
5. Onko neuvotteluvaraa? Mistä yleensä neuvotellaan, jos neuvotellaan ja miksi?
6. Ketkä allekirjoittaa lainasopimuksen?
7. Ketkä saa kopion sopimuksesta?
8. Laaditaanko pankista joitain papereita, joiden on tarkoitus päätyä tuleville asunnon ostajille yhtiölainaan liittyen?
9. Mitä tietoja yhtiölainasta pankin näkökulmasta tulisi päätyä as oy varsinaisen hallituksen tietoisuuteen ja miten, esim. kiinteistönvälittäjän työ informoida?
10. Mikä on pankin suositus nykypäivänä asunnon ostavalle yksityishenkilölle, yhtiölaina, asuntolaina vai yhdistelmä? Miksi?

#### Fastighetsförmedlarna

1. Kun saat toimeksiannon myydä asunnon, johon kohdistuu rakennusaikaista yhtiölainaa, mitä tietoja saat yhtiölainasta ja mitä kautta tiedot tulevat/missä muodossa?
2. Mitä näistä tiedoista tulee välittää mahdollisille ostajille? Onko esim. jotain lainsäädäntöä markkinoinnista?
3. Kerrotko tämän lisäksi ns. omasta tahdosta ostajille jotain yhtiölainasta?
4. Puhutaanko yhtiölainan mahdollisista riskeistä jossain vaiheessa?
5. Jos päätyy ostamaan asunnon, mitä tietoja yhtiölainasta ostaja saa kiinteistönvälittäjältä, esim. mitkä paperit?
6. Oma mielipide asunnon ostajien tietoisuudesta yhtiölainoista ja niiden riskeistä?
7. Kenen asia olisi lisätä asunnon ostajien tietoisuutta?



Matti

1. Miten suhtaudut velkaan, miksi?
2. Mikä on (rakennusaikainen)taloyhtiölaina?
3. Mitkä ovat turva-asiakirjat taloyhtiölainaan liittyen?
4. Liittyykö taloyhtiölainaan mielestäsi riskejä, miksi?
5. Mitä taloyhtiö voi tehdä, jos riskit realisoituvat (pakkokeinot)?
6. Taloyhtiölaina vai oma pankkilaina, miksi?
7. Miten olet rahoittanut tähän mennessä ostamasi asunnot, miksi?
8. Jos nyt ostaisit uuden asunnon, miten rahoittaisit sen, miksi?
9. Mitä informaatiota yhtiön taloudellisesta tilanteesta vaadit ennen asuntokauppoja ja mistä saat tämän informaation?
10. Mitä informaatiota taloyhtiölainasta olet saanut asuntokauppojen yhteydessä?
11. Mitä tiedät taloyhtiölainoista ”omissa yhtiöissä” (kuinka paljon, mistä, korko etc.)?
12. Millaiseksi koet hallitustyöskentelyn, miksi?
13. Kun olet toiminut as oy hallituksessa, miten olet tutustunut as oy talouteen ja miksi?
14. Luotatko omistamiesi asuntojen hallitusten toimintaan; seuraatko jotenkin?